

RYNKI REGIONALNE JAKO PRODUKT INWESTYCYJNY

POLSKA | 2017



Deloitte.
Legal

SPIS TREŚCI

1. Polska w liczbach	3
2. Wstęp	4
3. Gospodarka	5
4. Rynek inwestycyjny w Polsce	6
• Biurowy rynek inwestycyjny	8
• Handlowy rynek inwestycyjny	11
• Magazynowy rynek inwestycyjny	13
• Transakcje inwestycyjne na rynkach regionalnych	15
5. Rynek nieruchomości w Polsce – regulacje prawne	18
6. Rynek nieruchomości w Polsce – rodzaje transakcji	23
7. Projekt nowej ustawy dotyczącej REIT	27
• Komentarz	28
8. Rynki regionalne	30
• Katowice	30
• Kraków	34
• Łódź	38
• Poznań	42
• Trójmiasto	46
• Wrocław	50
9. Kontakty	54

POLSKA W LICZBACH



38 mln
Ludność



3,9%
PKB



7,1%
Stopa bezrobocia



4 509* PLN
Średnie miesięczne
wynagrodzenie
w sektorze przedsiębiorstw



1,5%
Inflacja



9,3 mln m²
Rynek biurowy

11,2 mln m²
Rynek handlowy

12 mln m²
Rynek magazynowy



105,8 mld EUR
Fundusze EU 2014 – 2020



1 078
Liczba centrów BSS



244 000
Zatrudnienie w sektorze BSS

Źródło: GUS, Czerwiec 2017; www.paih.gov.pl; Colliers International; raport ABSL „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2017”.

* 1 EUR = 4,309 PLN

WSTĘP

W ciągu ostatnich lat Polska stała się niekwestionowanym liderem na rynku inwestycyjnym w Europie Środkowo-Wschodniej. Potwierdza to rosnące zaufanie inwestorów do Polski jako ustabilizowanego, relatywnie dojrzałego rynku. W poszukiwaniu wysokiej jakości aktywów inwestorzy coraz chętniej spoglądają na rynki regionalne, takie jak: Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Trójmiasto czy Katowice.

Poniższy raport przedstawia sytuację na inwestycyjnym rynku biurowym, handlowym i magazynowym w Polsce. Opisuje stopy zwrotu z nieruchomości oraz produkty inwestycyjne, dostępne w miastach regionalnych. Publikacja zawiera również podstawowe informacje na temat miast, oferowanych zachęt, wsparcia dla biznesu i najistotniejszych inwestycji.

Ważna część raportu poświęcona jest regulacjom prawnym i podatkowym w Polsce, które dotyczą rynku nieruchomości komercyjnych. Publikacja Colliers International i Deloitte Legal jest przewodnikiem dla inwestorów, mówiącym zarówno o rynku inwestycyjnym, rodzajach transakcji jak i podatkach, ryzykach, klauzulach umownych czy założeniach rządowego projektu ustawy o REIT-ach.

Serdecznie zapraszamy do lektury.

Piotr Mirowski
Partner | Director
CEE Investment Services

Justyna Milewska
Partner Associate, Attorney at Law



GOSPODARKA

Polska jest największą gospodarką i rynkiem konsumenckim w Europie Środkowo - Wschodniej oraz szóstą pod względem wielkości gospodarką Unii Europejskiej. To jedyny kraj UE, który w 2009 r. uniknął recesji, konsekwentnie odnotowując wyższe wyniki gospodarcze w porównaniu z pozostałymi państwami członkowskimi

PKB na jednego mieszkańca wyrażone w parytecie siły nabywczej jest obecnie na poziomie 69% w stosunku do średniej UE-28 (2015 r.). Polska odnotowuje wzrost wydatków konsumenckich wykorzystując rosnący wskaźnik siły nabywczej (6,366 EUR na mieszkańca rocznie, 2016 r.). Prognozuje się, że polski produkt krajowy brutto będzie rósł około dwa razy szybciej niż w UE oraz, że łączny wzrost gospodarczy do 2020 r. wyniesie powyżej 15%.

Polska gospodarka działa w oparciu o konserwatywny kapitał lokalny. Charakteryzuje ją udział państwa w kluczowych branżach, w tym w sektorze bankowym, niski poziom zadłużenia na jednego mieszkańca i silny rynek konsumencki. Obciążenie długiem publicznym w wysokości 57,3% PKB jest jednym z najniższych w Unii Europejskiej i jest korzystne w porównaniu do + 90% w UE, a ok. 100% w Stanach Zjednoczonych.

Polska jest członkiem Unii Europejskiej od 2004 r. W latach 2007 - 2013 otrzymała fundusze w wysokości 101,5 mld EUR, z czego 68 mld EUR z funduszy spójności. W perspektywie lat 2014 - 2020 uzgodniona została kwota na poziomie 105,8 mld EUR, w tym 72,9 mld EUR w ramach finansowania polityki spójności. W rezultacie, Polska dynamicznie rozwija infrastrukturę transportową dostarczając kolejne odcinki autostrad, dróg ekspresowych i obwodnic, budując nowe lotniska a także modernizując linie kolejowe.

Polska gospodarka jest częścią UE o współczynniku spójności wynoszącym ponad 80%. Największym zagranicznym partnerem handlowym Polski są Niemcy, których udział w 2015 r. wyniósł 48,5 mld EUR (27% całkowitego eksportu) i 40 mld

EUR (23% całkowitego importu). W odniesieniu do eksportu, największymi partnerami handlowymi są również Wielka Brytania, Czechy, Francja, Włochy, Holandia, Rosja, Szwecja, Węgry i Hiszpania. Natomiast w kontekście importu towarów są to Chiny, Rosja, Włochy, Holandia, Francja, Czechy, Wielka Brytania, USA i Belgia.

Polska posiada dobrze wykształcone, konkurencyjne pod względem wynagrodzeń i wysoce zmotywowane zasoby kadr, co czyni z kraju jeden z najważniejszych ośrodków usług produkcyjnych i finansowych w Europie. Coraz więcej międzynarodowych firm przenosi tu obsługę części swoich operacji (Credit Suisse, HP, UBS, IBM, Google, HSBC, Sony). Dzięki ponad 240 000 miejsc pracy w ponad 1 000 centrów, nowoczesny sektor usług biznesowych jest jednym z głównych czynników mających wpływ na rozwój rynku powierzchni biurowych w Warszawie oraz w miastach regionalnych.

Uniknięcie kryzysu finansowego, dobre wyniki gospodarcze, konserwatywny i bezpieczny krajowy sektor bankowy, stale rozwijający się i nowoczesny rynek nieruchomości komercyjnych ze wszystkimi klasami aktywów, przełożyły się na wysoką wartość transakcji inwestycyjnych w minionych latach. Polska postrzegana jest ciągle jako przejrzysty i dojrzały rynek o coraz większym znaczeniu w Europie.

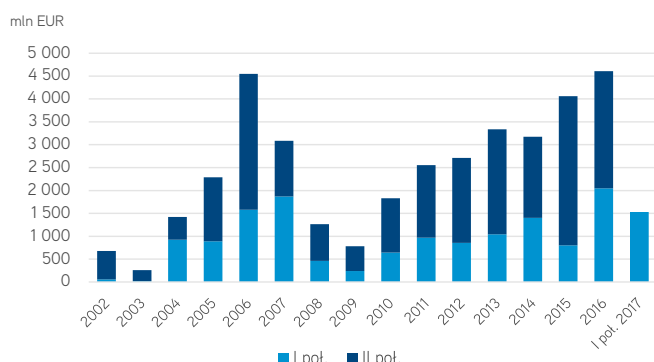


RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

Polska nadal pozostaje wiodącym rynkiem w regionie Europy Środkowo - Wschodniej pod względem różnorodności i płynności finansowej. Pomimo znaczącego wzrostu wartości transakcji inwestycyjnych w Czechach (ok. 2,2 mld EUR) w I poł. 2017 r., oczekuje się, że Polska pozostanie kluczowym graczem, wyznaczającym trendy na rynku.

Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych w I poł. 2017 r. wyniosła 1,53 mld EUR w ramach 30 transakcji obejmujących 50 nieruchomości komercyjnych, (2,1 mld EUR w I poł. 2016 r.), w związku z czym jest to drugie najlepsze półrocze na rynku inwestycyjnym od 2008 r.

Wartość transakcji inwestycyjnych – I poł. vs II poł.

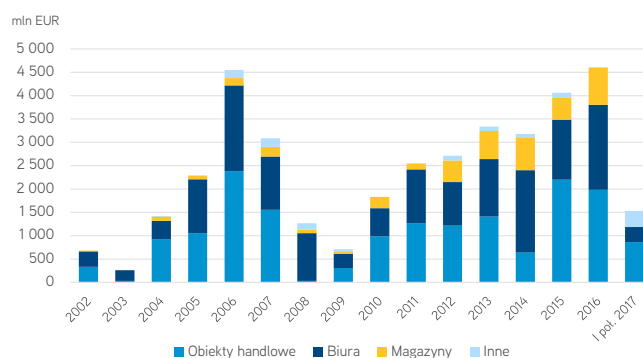


Źródło: Colliers International

Wiele transakcji jest obecnie na zaawansowanym etapie negocjacji, co pozwala oczekiwać, że na koniec roku wyniki będą porównywalne lub przekroczą poziom zanotowany w minionym roku oraz, że będą kontynuacją wzrostu wartości transakcji w Polsce od 2014 r. (2014 r. - 3,1 mld EUR, 2015 r. - 4,1 mld EUR, 2016 r. - 4,6 mld EUR)

W I poł. 2017 r. ponad 0,9 mld EUR zostało zainwestowane na rynku nieruchomości handlowych, co stanowiło 60% wartości transakcji inwestycyjnych na rynku. Udział sektora biurowego wyniósł 17%, osiągając wartość 260 mln EUR. Wysoka aktywność inwestycyjna na rynku hotelowym przyniosła rekordowy wynik w wysokości 0,34 mld EUR - 23% udziału w rynku. W I poł. 2017 r. nie odnotowano znaczącej aktywności inwestycyjnej w sektorze magazynowym. Oczekuje się jednak, że wolumen transakcji w tym sektorze na koniec roku osiągnie dobry wynik z uwagi na toczące się negocjacje, w tym sprzedaż

Wartość transakcji inwestycyjnych według sektorów

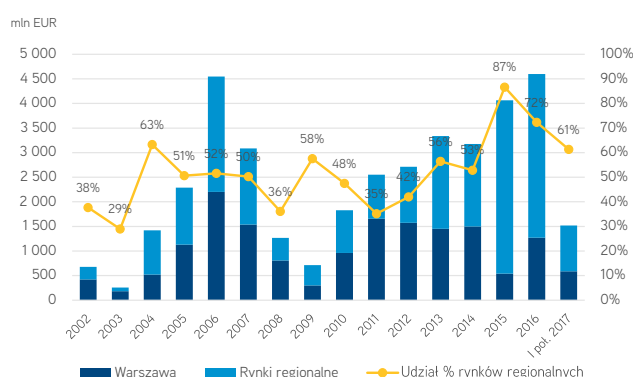


Źródło: Colliers International

europejskiej platformy inwestycyjnej Logisor - Blackstone na rzecz China Investment Corporation, co będzie największą w Europie transakcją nieruchomościową typu „private equity” (łączna wartość ok. 12,25 mld EUR).

0,6 mld EUR zostało zainwestowane w Warszawie (39% udział w rynku). Na rynkach regionalnych zawarto transakcje o łącznej wartości 0,9 mld EUR (61%), co stanowi

Wartość transakcji inwestycyjnych, Warszawa vs rynki regionalne



Źródło: Colliers International



POLSKA – LIDER DYWERSYFIKACJI REGIONALNEJ WŚRÓD KRAJÓW EUROPY ŚRODKOWO - WSCHODNIEJ

W odróżnieniu od większości krajów Europy Środkowo - Wschodniej, w Polsce duża część kapitału inwestowana jest nie tylko w stolicę, lecz również na rynkach regionalnych (wliczając także mniejsze ośrodki miejskie). Trend ten utrzymuje się od 2013 r., co pokazuje, że całe terytorium Polski znalazło się w kręgu zainteresowania międzynarodowych nabywców. Aktywa zakupione na polskich rynkach regionalnych stanowiły 72% krajowego wolumenu w 2016 r. i 61% w I pół. 2017 r. Łącznie kwota 3,34 mld EUR w 2016 r. i 0,93 mld EUR w I pół. 2017 r. przekroczyła wartość transakcji wszystkich krajów Europy Środkowej i Wschodniej.

Wśród sześciu krajów Europy Środkowo - Wschodniej, na bułgarskich rynkach regionalnych zostało zainwestowane proporcjonalnie najmniej kapitału: 4% w 2016 r. i 26% w I pół. 2017 r. W zeszłym roku największy udział miały rynki regionalne Czech - 41%. W tym roku największą wartość kapitału zainwestowanego w rynki regionalne odnotowały Rumunia - 79% i Słowacja - 64%, natomiast Czechy 47%. Imponująca jest ilość zainwestowanego kapitału na czeskich rynkach regionalnych w I pół. 2017 r. - 1,01 mld EUR, jednak większość inwestorów reprezentuje kapitał krajowy. Na polskich rynkach regionalnych obserwujemy wysoką aktywność inwestorów międzynarodowych - 97% całkowitego wolumenu w 2016 r. i 85% w 2017 r.

Popularność inwestycyjna polskich miast regionalnych wynika z tego, że liczba ludności Warszawy, to tylko 3% całej populacji Polski, podczas gdy liczba ludności Pragi stanowi 9% populacji Czech, a Budapesztu 10% populacji Węgier. Populacje siedmiu kluczowych miast regionalnych Polski wahają się od 298 111 (Katowice, GUS* 2016) do 765 320 (Kraków, GUS 2016). Brno (378 327 osób w 2013 r.) jest największym miastem regionalnym w Europie Środkowo - Wschodniej poza Polską.

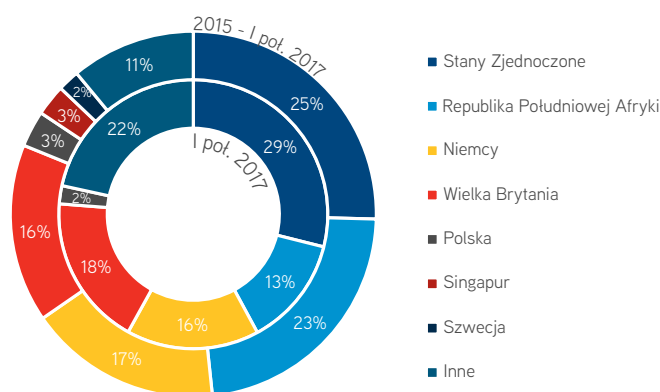
Dane o stopach kapitalizacji, cenach najmu, współczynnikach wolnych powierzchni są bardzo transparentne dla rynku polskiego, w przeciwieństwie do mniej płynnych rynków: słowackiego, rumuńskiego, bułgarskiego i węgierskiego. Dane na temat regionalnego rynku nieruchomości biurowych Czech monitorowane są tylko dla Brna i Ostrawy (stopy kapitalizacji odpowiednio 6,5% i 9%) oraz w kilkunastu regionach czeskich w sektorze magazynowym, gdzie rentowność waha się od 6,25% do 7,75%.

* GUS

kontynuację trendu polegającego na poszukiwaniu dobrych produktów na dynamicznie dojrzewających rynkach regionalnych we wszystkich klasach aktywów.

Inwestowany kapitał pochodzi głównie z Wielkiej Brytanii, USA i Niemiec oraz Republiki Południowej Afryki (około 2 mld EUR zainwestowane w ciągu ostatnich 18 miesięcy). Największymi graczami I pół. 2017 r. byli Echo Polska Properties, Pradera, DAWM, Octava, U City i CPI Property Group.

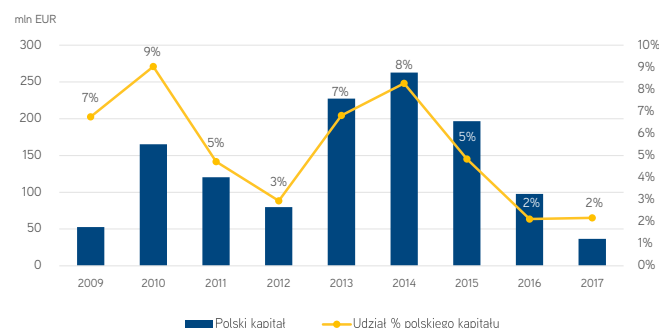
Wartość transakcji według kraju pochodzenia inwestora, 2015 – I pół. 2017 vs I pół. 2017



Źródło: Colliers International

W ostatnich latach udział polskiego kapitału w rynku inwestycyjnym był niewielki. Obecnie trwają prace nad przygotowaniem nowej ustawy o polskich REIT, której celem jest zachęcanie inwestorów krajowych do inwestowania w nieruchomości komercyjne. Zakres ustawy nie jest jednak jeszcze określony i będzie przedmiotem dalszej dyskusji.

Wartość transakcji polskiego kapitału i udział w rynku

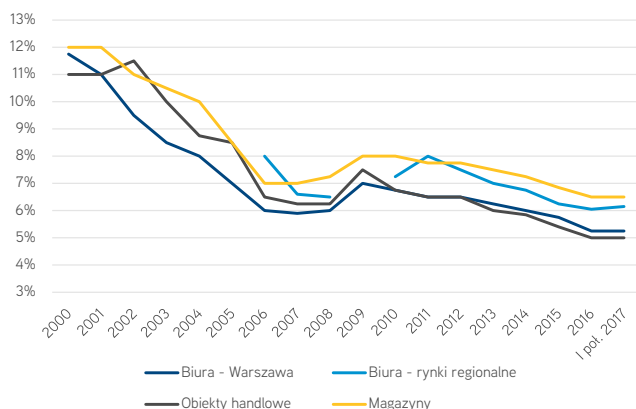


Źródło: Colliers International

Ceny za najlepsze nieruchomości nadal w głównej mierze zależą od długości umów najmu. Nie zanotowano dalszej kompresji stóp kapitalizacji w I pół. 2017 r. Transakcje zawarte w I pół. roku nie dają jednoznacznego obrazu zmian stóp kapitalizacji, jednak na

podstawie aktualnie prowadzonych negocjacji, można oczekiwać kompresji stóp ze względu na utrzymujący się popyt inwestorów i pozytywną dynamikę najmu, szczególnie na głównych rynkach regionalnych.

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości, 2000 – I poł. 2017



Źródło: Colliers International

Stopy zwrotu dla budynków biurowych w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie wynoszą obecnie ok. 5,25% a w głównych miastach regionalnych (Wrocław i Kraków) ok. 6,0%. Stopy kapitalizacji dla nieruchomości handlowych pozostają stabilne, w przedziale 5,0% - 5,5% w przypadku Warszawy i dużych miast regionalnych, natomiast dla centrów handlowych w mniejszych ośrodkach miejskich ok. 8,0% - 8,5%. Aktywa magazynowe typu BTS są sprzedawane na poziomie 6,5% (oraz poniżej tego progu w wybranych przypadkach), podczas gdy tradycyjne nowoczesne nieruchomości magazynowe oscylują w granicach 7,0%.

Biurowy rynek inwestycyjny

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach w Polsce, na koniec 2017 r. szacowane są na blisko 10 mln m². Warszawa jest największym rynkiem biurowym o łącznych zasobach 5,2 mln m². Wśród miast regionalnych najwięcej nowoczesnej powierzchni biurowej na wynajem oferują Kraków (1 mln m²), Wrocław (874 tys. m²) oraz Trójmiasto (646 tys. m²). Pozostałe miasta takie jak Poznań, Katowice, czy Łódź dysponują zasobami na poziomie ponad 400 tys. m² każde.

Aktywność deweloperska pozostaje na wysokim poziomie - w budowie znajduje się ponad 1,7 mln m² nowoczesnej

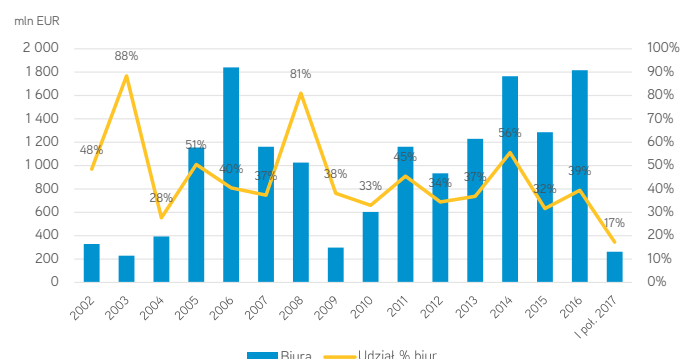
powierzchni biurowej. Ponad 40% przypada na stolicę - 720 tys. m², natomiast w miastach regionalnych najwięcej projektów powstaje w Krakowie (275 tys. m²), Wrocławiu (240 tys. m²) i Łodzi (152 tys. m²). W ciągu sześciu miesięcy bieżącego roku deweloperzy oddali do użytku ponad 300 tys. m² powierzchni biurowej. Do końca tego roku planowane jest oddanie kolejnych 500 tys. m², co będzie wynikiem zbliżonym do 2016 r. (900 tys. m²).

Współczynnik pustostanów dla Polski odnotował niewielki spadek do poziomu 11,9% wobec 12,1% na koniec I kw. 2017 r. Na rynkach regionalnych najniższe pustostany odnotowano w Łodzi (6,0%) oraz Trójmieście (7,8%). Inwestycje dostarczone na rynek w I półroczu zostały wynajęte w 53%.

Wolumen najmu transakcji biurowych zawartych w I poł. bieżącego roku ukształtował się na poziomie 723 tys. m², co stanowi wzrost o 15% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Umowy najmu podpisane w budynkach planowanych oraz w fazie budowy stanowiły około 22% całkowitego popytu, co przełożyło się na ponad 157 tys. m² wynajętej powierzchni w tych projektach. W omawianym okresie absorpcja netto powierzchni biurowej wyniosła 342 tys. m², z czego 119 tys. m² przypadło na Warszawę. Wśród rynków regionalnych najwyższy poziom absorpcji odnotowały Wrocław (58 tys. m²) oraz Kraków (51 tys. m²).

Czyszne wywoławcze utrzymują się na stabilnym poziomie. W Warszawie stawki za powierzchnię biurową kształtują się od 12 do 22 EUR/m²/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych od 10 do 16,5 EUR/m²/miesiąc. Obecna sytuacja na rynku sprzyja najemcom. Deweloperzy oferują coraz ciekawsze projekty biurowe oraz duże pakiety zachęt.

Biura – wartość transakcji inwestycyjnych i udział w rynku



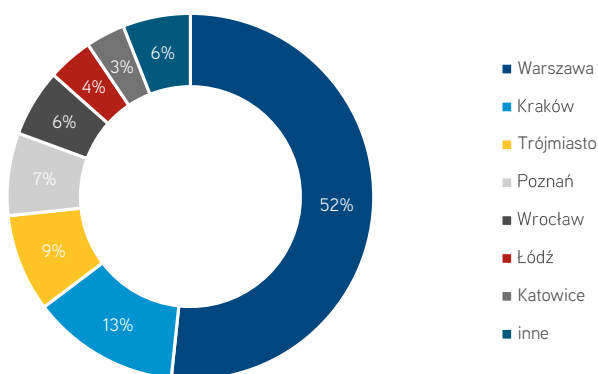
Źródło: Colliers International

Największy i dynamicznie rozwijający się rynek biurowy w Europie Środkowo-Wschodniej, silny popyt oraz różnorodna oferta produktów inwestycyjnych dostępnych w Warszawie i na głównych rynkach regionalnych nie przestaje przyciągać nowych

grup inwestorów, realizujących różne strategie inwestycyjne. Rynek biurowy utrzymuje wysoką dynamikę przy rocznych obrotach kapitałowych na poziomie ok. 1 mld EUR od 2013 r. i 33% udziału w całkowitym wolumenie transakcji w Polsce od 2009 r.

W ciągu ostatnich 30 miesięcy rynek odnotował 60 transakcji inwestycyjnych, obejmujących blisko 90 nieruchomości biurowych o łącznej wartości ok. 3,45 mld EUR. W chwili obecnej szereg nieruchomości biurowych znajduje się w trakcie negocjacji i procesie due diligence, co pozwala oczekiwać dobrych wyników na koniec roku.

Biura - wartość transakcji inwestycyjnych według rynków, 2015 - I poł. 2017



Źródło: Colliers International

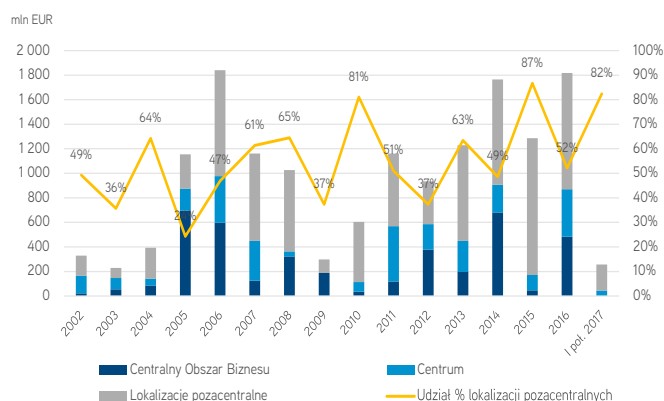
Na rynku dominują transakcje dotyczące pojedynczych aktywów, zauważamy jednak rosnące zainteresowanie nabywaniem portfeli nieruchomości. Od 2009 r. transakcje portfelowe stanowiły jedynie ok. 12% wartości inwestycji na rynku (14% w okresie od początku 2015 r.).

Warszawa jest najbardziej płynnym rynkiem biurowym w Europie Środkowo - Wschodniej. Z wyjątkiem roku 2015, kiedy wartość transakcji była na poziomie 0,45 mld EUR (ze względu na ograniczoną dostępność produktów na sprzedaż), od 2011 r. roczna wartość transakcji kształtowała się na poziomie ok. 1 mld EUR, co przekłada się na sprzedaż ok. 20 budynków biurowych rocznie.

W ciągu ostatnich 30 miesięcy rynek warszawski odnotował powyżej 30 transakcji inwestycyjnych dotyczących 40 nieruchomości biurowych. Wartość inwestycji w tym okresie wyniosła 1,7 mld EUR.

Zainteresowanie inwestorów nie ograniczało się jedynie do Centralnego Obszaru Biznesu i strefy Centrum, ale dotyczyło również pozostałych stref biurowych. Napływający kapitał podążał za nowymi, dobrze wynajętymi budynkami biurowymi oraz najlepszymi produktami biurowymi we wszystkich

Biura – wartość transakcji inwestycyjnych według warszawski stref biurowych



Źródło: Colliers International

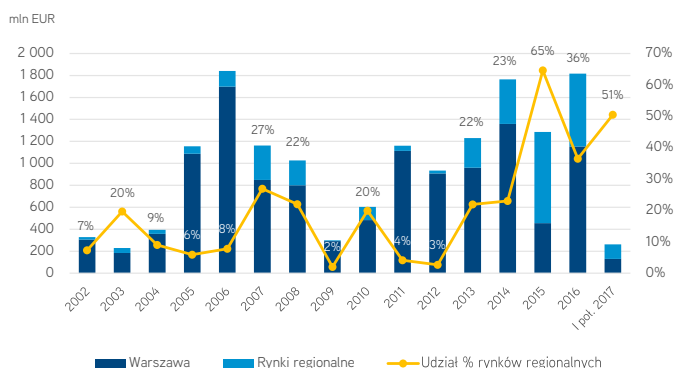
lokalizacjach. Wzrasta także zainteresowanie w sektorach „manage-to-core” oraz „value-add”, w szczególności transakcjami portfelowymi (zakup portfela BPH przez Octava, zakup ogólnoeuropejskiego funduszu SEB przez Goldman Sachs).

Stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych w Warszawie w Centralnym Obszarze Biznesu oraz w strefie Centrum kształtują się obecnie na poziomie nieznacznie powyżej 5,0%, natomiast w strefach poza centralnych wynoszą poniżej 7%. Służewiec – podstrefa w dzielnicy Mokotów zanotowała stopy kapitalizacji na poziomie około 7,50% w 2016 r (sprzedaż Konstruktorska Business Center przez HB Reavis do Golden Star Group), obecnie jednak dzielnica przechodzi znaczne zmiany w zakresie infrastruktury i pozycjonowania wynajmu powierzchni co wpływa na ograniczenie ilości transakcji. Ceny (w szczególności w lokalizacjach poza centralnych) nadal zależą w głównej mierze od długości umów najmu. Zauważamy wzrost popytu na aktywa o wartości 50-100 mln EUR.

W przeciwieństwie do innych krajów Europy Środkowo – Wschodniej, w których większość inwestycji koncentruje się w stolicach, Polska oferuje wysokiej jakości budynki biurowe o międzynarodowym standardzie inwestycyjnym na innych dużych rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice). Każdy z nich przyciąga międzynarodowe firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych (BPO, SSC), mających duże zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię biurową. Udział rynków regionalnych w całkowitym biurowym wolumenie transakcji inwestycyjnych (podobnie jak w innych klasach aktywów) wzrasta systematycznie od 2013 r.

Kraków i Wrocław są w pełni uznane przez konserwatywnych inwestorów, notując wysoki napływ kapitału. Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice zanotowały znaczący wzrost płynności oraz wzrost cen budynków biurowych. Wpływa na to korzystna dynamika najmu powierzchni.

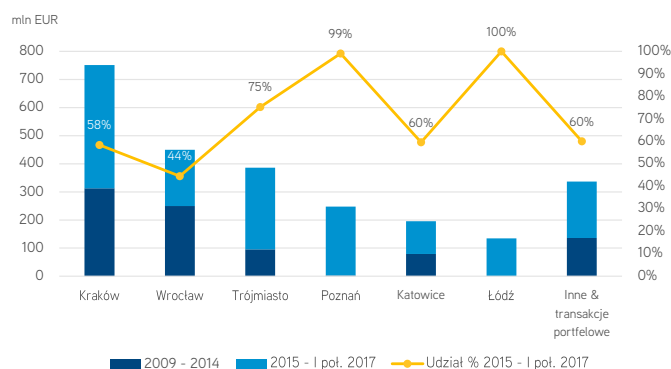
Biura – wartość transakcji inwestycyjnych, Warszawa vs rynki regionalne



Źródło: Colliers International

Całkowita wielkość inwestycji w ciągu ostatnich dwóch i pół roku na regionalnych rynkach biurowych osiągnęła poziom 1,6 mld EUR (prawie tyle co na rynku warszawskim) i 2,53 mld EUR ogółem od 2009 r. Oznacza to dużą zmianę zainteresowania inwestorów zwłaszcza w odniesieniu do młodszych rynków, takich jak Trójmiasto, Poznań, Łódź i Katowice, które posiadają potencjał wzrostu wartości kapitału. W okresie 2015 – I poł. 2017 r. w ponad 30 transakcjach inwestycyjnych sprzedanych zostało 50 budynków biurowych.

Biura – wartość transakcji inwestycyjnych według rynków, 2009 – 2014 vs 2015 – I poł. 2017



Źródło: Colliers International

Ceny najlepszych budynków biurowych w miastach regionalnych dostosowały się do cen w Warszawie z różnicą znacznie poniżej 100 punktów bazowych (spadek ze 150 punktów bazowych w 2011 r.). Aktualnie stopy kapitalizacji dla obiektów biurowych w miastach regionalnych są szacowane na ok. 6,0% - 6,25%.

W okresie 2015 – I poł. 2017 r. niemal 40% kapitału na rynku biurowym w Polsce zostało zainwestowane przez inwestorów pochodzących Stanów Zjednoczonych. Niemieccy inwestorzy, którzy od ponad dziesięciu lat inwestują w najlepsze

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE BIUROWE W POLSCE

Największą biurową transakcją inwestycyjną w Polsce od początku 2015 r. i jedną z największych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej w 2016 r. był zakup Q22, nowo wybudowanego 39 piętrowego budynku biurowego o powierzchni ok. 54 tys. m², zlokalizowanego w COB w Warszawie przez spółkę Invesco na kwotę 273 mln EUR.

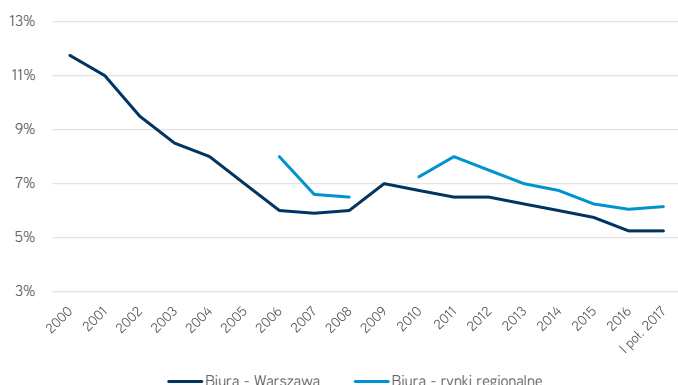
Pozostałe znaczące transakcje biurowe w Warszawie w 2016 r. obejmują: sprzedaż Gdański Business Center przez dewelopera HB Reavis na rzecz Savills Investment Management za 183 mln EUR, zakup Konstruktorska Business Center na Służewcu (Mokotów) przez Golden Star Group za ok. 120 mln EUR oraz nabycie Prime Corporate Center (budynku biurowego o powierzchni 21 tys. m² w strefie Centrum Zachodnie) przez Warburg-HIH Invest Real Estate za ok. 91 mln EUR.

Największą transakcją biurową, która wyznaczyła nowy poziom cen nieruchomości na rynkach regionalnych była sprzedaż Dominikańskiego, nowoczesnego biurowca w centrum Wrocławia o powierzchni 40 tys. m², za ok. 117 mln EUR w 2015 r. przez Skanska na rzecz Union Investment.

Główne transakcje biurowe w miastach regionalnych to także: nabycie przez NIAM od Skanska portfela obejmującego budynki biurowe w Krakowie i Katowicach (Axis, Kapelanka, Silesia Business Park); zakup budynku biurowego B4B w Krakowie przez TPG za 95 mln EUR w 2015 r. oraz w 2017 r. nabycie przez Union Investment za 62 mln EUR projektu Maraton (23,6 tys. m²) w Poznaniu od Skanska.



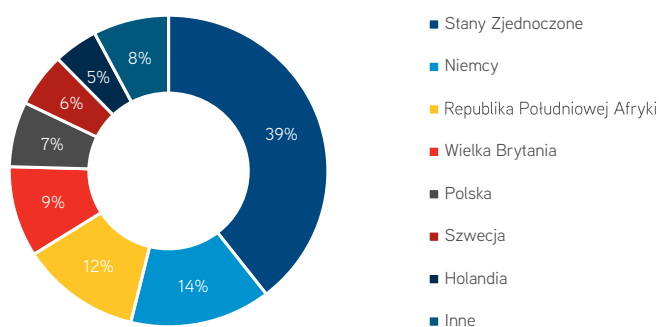
Biura – stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości, 2000 – I poł. 2017



Źródło: Colliers International

nieruchomości, utrzymali 14% udział w rynku. Kapitał krajowy z zaledwie 7% udziałem w rynku pozostaje w tyle za inwestorami z RPA i Wielkiej Brytanii.

Biura – wartość transakcji według kraju pochodzenia inwestora, 2015 – I poł. 2017



Źródło: Colliers International

Od 2014 r. największy udział kapitału utrzymują inwestorzy ze Stanów Zjednoczonych oraz Niemiec, którzy docierają głębiej na regionalne rynki biurowe, inwestując nie tylko w najlepsze produkty, ale szukając również projektów biurowych o podwyższonym profilu ryzyka dających szansę na wysoki zwrot z inwestycji.

Handlowy rynek inwestycyjny

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosły na koniec czerwca ok. 11,2 mln m². Największymi rynkami handlowymi w Polsce pozostają aglomeracja warszawska z 46 centrami o łącznej powierzchni 1,5 mln m² GLA oraz

konurbacja katowicka (44 obiekty, 1,1 mln m² GLA). Nasycenie powierzchnią centrów handlowych w Polsce na koniec czerwca 2017 r. wyniosło 293 m²/1 000 mieszkańców. W grupie największych aglomeracji najwyższe nasycenie notowane jest w Poznaniu (832 m²/1 000) i Wrocławiu (826 m²/1 000), a wśród miast średniej wielkości w Lublinie (959 m²/1 000).

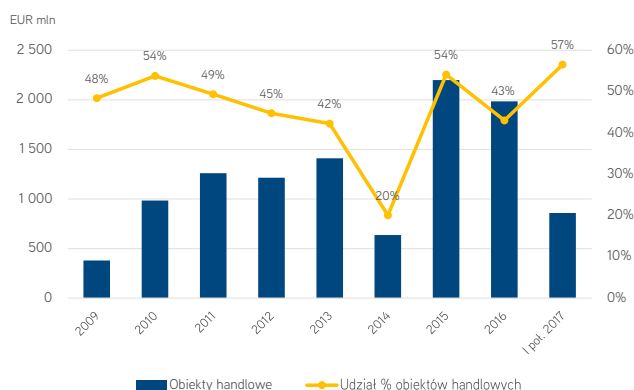
Na koniec I poł. bieżącego roku w budowie znajdowało się blisko 750 tys. m² powierzchni centrów handlowych, z czego ok. 47% z terminem oddania do użytku w okresie lipiec – grudzień 2017. Centra handlowe budowane są przede wszystkim w największych aglomeracjach (71% powierzchni) oraz w miastach małych, poniżej 100 tys. mieszkańców (21% powierzchni). Podaż za rok 2017 szacowana jest na poziomie podobnym do roku ubiegłego (blisko 400 tys. m²).

Zgodnie ze stanem na koniec czerwca 2017 r. średni współczynnik pustostanów w centrach handlowych w osiemnastu największych polskich miastach wyniósł 4,1% i był o 0,6 p.p. wyższy niż w grudniu 2016 r. Wśród głównych rynków handlowych najniższą wartością współczynnika powierzchni niewynajętej charakteryzuje się Warszawa (2,6%). Najwięcej dostępnej powierzchni znajduje się natomiast w Katowicach (5,9%).

Stawki czynszów różnią się znacząco pomiędzy stolicą i miastami regionalnymi. Najwyższe czynsze notowane są w najlepszych warszawskich centrach handlowych na poziomie 115 - 120 EUR/m²/miesiąc (lokal 100-150 m² na potrzeby mody) porównując z 43 - 45 EUR/m²/miesiąc we Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu.

Dynamiczny 4% wzrost PKB wynikający z dobrej koniunktury gospodarczej, niski poziom inflacji, najniższy w historii poziom bezrobocia oraz rosnąca zamożność klasy średniej, to tylko kilka czynników, które przyciągają kapitał inwestycyjny na rynek powierzchni handlowych.

Obiekty handlowe – wartość transakcji inwestycyjnych i udział w rynku



Źródło: Colliers International

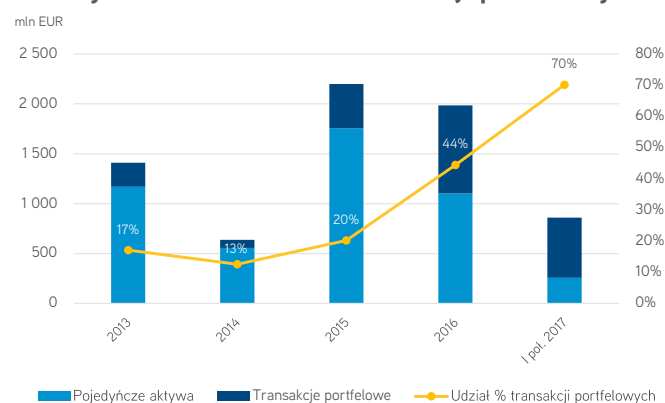
Nieruchomości handlowe z 45 % udziałem pozostają dominującą na rynku inwestycyjnym klasą aktywów od 2009 r.

W roku 2010 i 2015 transakcje na rynku powierzchni handlowych przekroczyły 50% udziału w rynku. W 2014 r., kiedy do kupienia dostępnych była niewielka liczba aktywów, udział w rynku wyniósł 20%.

Od początku 2015 r. na rynku powierzchni handlowych zostało zainwestowane ok. 5 mld EUR.

Najbardziej poszukiwanym aktywem inwestycyjnym jest nowoczesne, dominujące centrum handlowe w dużym mieście z silnym zasięgiem oddziaływania. Niemniej, coraz większa liczba inwestorów zainteresowana jest również parkami handlowymi i centrami zakupów codziennych w mniejszych miejscowościach.

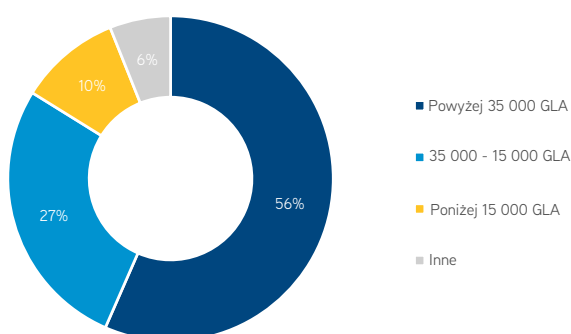
Obiekty handlowe – udział transakcji portfelowych



Źródło: Colliers International

Zauważalny jest zwiększony udział transakcji portfelowych na rynku powierzchni handlowych – coraz więcej inwestorów zainteresowanych jest skalą zakupu oraz rozwiązaniami platformowymi. Dzięki odpowiedniej skali inwestorzy mogą pozwolić sobie na optymalizację i obniżenie kosztów zarządzania.

Obiekty handlowe – wartość transakcji według wielkości obiektu, 2015 – I poł. 2017



Źródło: Colliers International

W okresie 2015 – I poł. 2017 r., 56% kapitału zostało zainwestowane w duże centra handlowe powyżej 35 tys. m², 27% – w średniej wielkości projekty (obiekty handlowe od 35 do 15 tys. m²). Pozostałe 0,38 mld EUR przeznaczono na mniejsze projekty. 0,3 mld EUR dotyczyło innych transakcji na rynku nieruchomości handlowych.

NAJWIĘKSZE TRANSAKcje HANDLOWE W POLSCE

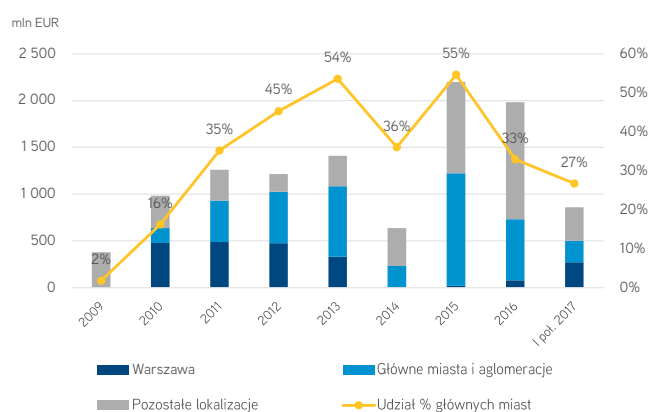
Największe transakcje portfelowe na rynku handlowym w okresie 2015 – I poł. 2017 r. obejmują: nabycie przez Echo Polska Properties / Redefine 75% udziałów portfela nieruchomości biurowych i handlowych należących do Echo Investment S.A., w tym Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu, Galaxy w Szczecinie, Galerii Echo w Kielcach, Galerii Amber w Kaliszu, Galerii Veneda w Łomży, Outlet Park w Szczecinie, Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze, Galerii Olimpia i Centrum Echo w Bełchatowie oraz Centrum Echo w Przemyślu za kwotę 0,66 mld EUR (transakcja miała miejsce w 2016 r.); nabycie portfolio Ikea Center obejmującego Park Handlowy Janki, Park Handlowy Franowo, Park Handlowy Targówek i Park Handlowy Rawa przez Praderę za 220 mln EUR w 2017 r. (w ramach portfela ogólnoeuropejskiego) oraz sprzedaż Centrum Focus Mall Zielona Góra i Focus Mall Piotrków przez Aviva Investors do Rockcastle za ok. 160 mln EUR w 2016 r.

Największe transakcje sprzedaży dotyczące pojedynczych aktywów w tym samym okresie, obejmują: sprzedaż Centrum Bonarka City Centre w Krakowie przez TPG do Rockcastle za ok. 360 mln EUR w 2016 r., przejęcie przez Union Investment centrum handlowego Riviera w Gdyni w 2015 r. za 291 mln EUR, nabycie przez DAWM Starego Browaru za kwotę 285 mln EUR w 2015 r. oraz zakup centrum handlowego Sfera w Bielsku Białej przez CBRE Global Investors za ok. 203 mln EUR w 2015 r.



W Warszawie, na największym rynku handlowym w Polsce mierzonym wielkością dostępnej powierzchni oraz liczbą najemców, odnotowano tylko kilka transakcji handlowych. Przyczyną tego był głównie brak produktów do sprzedaży – rynek zdominowany przez długoterminowych właścicieli. Ponad 2 mld EUR zostało zainwestowane na najważniejszych rynkach regionalnych i w aglomeracjach (Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Katowice i Łódź), co stanowi 40% całkowitego kapitału zainwestowanego w okresie 2015 – I poł. 2017 r. na rynku nieruchomości handlowych. Inwestorów przyciągają nie tylko największe ośrodki miejskie ze sprawdzoną płynnością ale także mniejsze rynki z odpowiednią siłą nabywczą i zasięgiem oddziaływania.

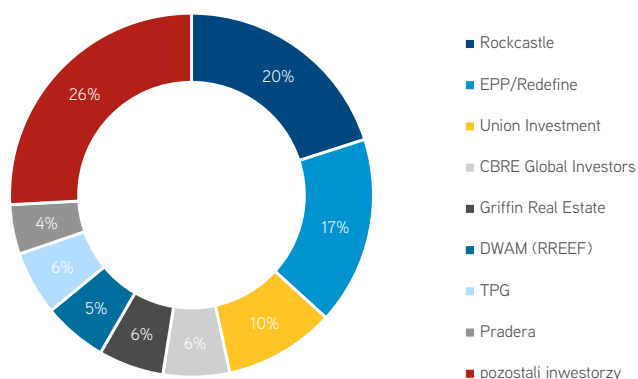
Obiekty handlowe – wartość transakcji według lokalizacji, 2015 – I poł. 2017



Źródło: Colliers International

Od 2013 r. stopy kapitalizacji dla obiektów handlowych pozostają poniżej stóp kapitalizacji dla obiektów biurowych, jednak różnica nie jest znacząca. Dla najlepszych produktów handlowych stopy kształtują się na poziomie 5,5% na głównych rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Poznań,

Obiekty handlowe – wartość transakcji według inwestora, 2015 – I poł. 2017



Źródło: Colliers International

Trójmiasto, Katowice i Łódź). W mniejszych ośrodkach miejskich stopy kapitalizacji osiągają poziom ok. 7 - 8% za najlepsze nieruchomości, które oceniane są pod kątem ich jakości oraz zasięgu oddziaływania. Oczekuje się, że stopy zwrotu dla najlepszych centrów handlowych Warszawie mogą kształtować się na poziomie 5% bądź niższym.

Rynek inwestycyjny w segmencie nieruchomości handlowych zdominowany jest przez dużych inwestorów instytucjonalnych, a w szczególności przez kapitał z Republiki Południowej Afryki (Echo Polska Properties/Redefine, Rockcastle), którego udział w latach 2015 – I poł. 2017 przekroczył 40% wartości transakcji na rynku powierzchni handlowych (t.j. ok. 2 mld EUR). Zarejestrowano także znaczący udział inwestorów z Niemiec.

Magazynowy rynek inwestycyjny

Na koniec I poł. 2017 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 12 mln m². Do największych rynków magazynowych należy Warszawa (3,22 mln m² w trzech strefach), Górny Śląsk (2,11 mln m²) i rynek poznański (1,68 mln m²). Duże zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie ze strony najemców napędza rynek i przyczynia się do ich szybkiego wzrostu. W I poł. 2017 r. najwyższy poziom aktywności deweloperów został zaobserwowany w Warszawie (115,8 tys. m²), Toruniu (113 tys. m²) oraz Poznaniu (111,8 tys. m²). Pozostałe rynki regionalne odnotowały mniejsze przyrosty nowej powierzchni magazynowej.

W całej Polsce na koniec I poł. 2017 r. w budowie pozostawało 1,6 mln. m² powierzchni magazynowej. Zaobserwowany został 36% wzrost popytu w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku (1,4 mln m² w I poł. 2016 r.), a najwięcej powierzchni zostało wynajętej na rynku Polski Centralnej (440 tys. m²). Około 1/3 udziału w popycie w I poł. roku mieli najemcy sektora logistycznego. Wskaźnik pustostanów na polskim rynku magazynowym wyniósł 5,9%, a najniższy poziom pustostanów odnotowano w Centralnej Polsce – 0,3%. Efektywne stawki czynszu na polskim rynku magazynowym wahają się od 1,9 EUR na terenie Wrocławia i II strefy warszawskiej do 4,8 EUR w I strefie warszawskiej. Wartości te zależą od okresu najmu, wielkości powierzchni, lokalizacji i specyfikacji technicznej najemcy.

Dobre wyniki rynku magazynowego w Polsce z rekordowo wysokim popytem i podażą, a także atrakcyjne ceny w porównaniu z rynkami Europy Zachodniej nadal przyciągają globalnych inwestorów.

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE MAGAZYNOWE W POLSCE

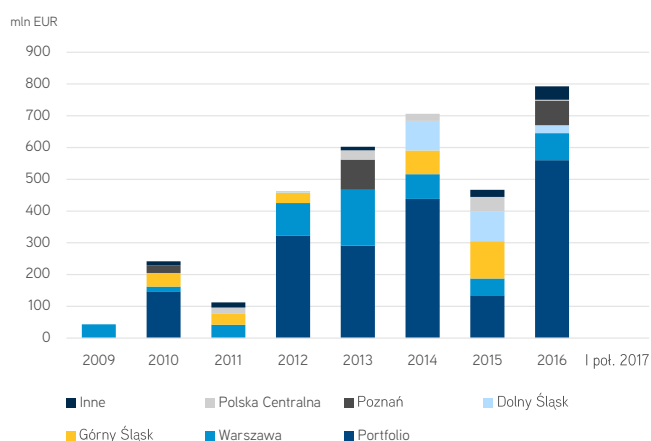
Do znaczących transakcji portfelowych na rynku magazynowych w ostatnim czasie zaliczyć można: nabycie portfela P3 / TPG przez GIC - państwowy fundusz inwestycyjny z Singapuru w ramach transakcji ogólnoeuropejskiej (wartość polskiej części portfela została oszacowana na 285 mln EUR) w 2016 r.; nabycie portfela magazynowego Hillwood obejmującego 7R Logistic Park Kowale I-IV, Panattoni Park Ożarów, Hillwood Błonie, Bielsko-Biała i Wrocław przez CBRE Global Investors za 155 mln EUR w 2016 r.; sprzedaż NBGI Private Equity do Hines pięciu nieruchomości magazynowych, w tym Fabryki Motoryzacyjnej Faurecia w Legnicy, Intermarche na Górnym Śląsku i Cereal Partners w Toruniu za 80 mln EUR w 2016 r. oraz zakup MLP Tychy i MLP Bieruń przez DEKA Immobilien za ok. 90 mln EUR w 2015 r.

Do największych pojedynczych transakcji magazynowych należą: nabycie przez GLL magazynów Amazon Poznań (100 tys. m²) i Wrocław (123 tys. m²) za 70 mln EUR każdy w 2016 r. oraz nabycie przez firmę Hines magazynu Annapol Business Park w Warszawie za 40 mln EUR.



2 mld EUR zostało zainwestowane na rynku magazynowym od początku 2015 r. – blisko 50% całkowitej kwoty transakcji inwestycyjnych od roku 2002. W samym 2016 r. była to kwota blisko 0,8 mld EUR, co jest najlepszym wynikiem w historii.

Magazyny – wartość transakcji inwestycyjnych według rynków

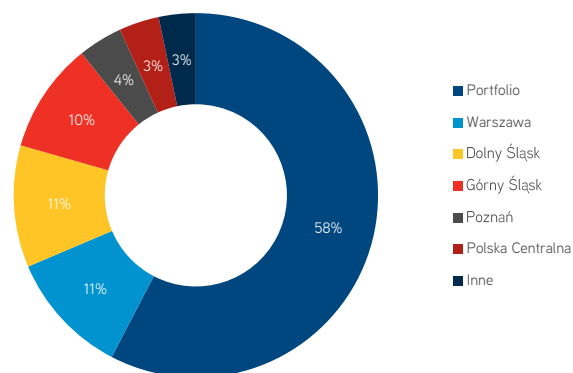


Źródło: Colliers International

Pomimo, że w I poł. 2017 r. nie odnotowano znaczącej aktywności inwestycyjnej, oczekuje się, że wartość transakcji na koniec 2017 r. będzie wysoka. W chwili obecnej toczy się kilka procesów dotyczących transakcji portfelowych, w tym sprzedaż Logisor - europejskiej platformy inwestycyjnej funduszu Blackstone na rzecz China Investment Corporation, co będzie największą transakcją nieruchomościową typu „private equity” w Europie (wartość transakcji ok. 12,25 mld EUR).

Od początku 2015 r. prawie 60% kapitału ulokowane zostało w Polsce w ramach nabywania portfeli nieruchomości magazynowych.

Magazyny – wartość transakcji inwestycyjnych według rynków, 2015 – I poł. 2017



Źródło: Colliers International

W ramach transakcji dotyczących pojedynczych magazynów (czy parków magazynowych) ok. 25% kapitału zostało zainwestowane w trzech warszawskich strefach. Prawie 50% transakcji dotyczyło rynku wrocławskiego i Górnego Śląska. Pozostałe 25% miało miejsce w Poznaniu, Centralnej Polsce oraz innych rynkach powierzchni magazynowych.

Stopy kapitalizacji dla obiektów magazynowych typu BTS z długim okresem najmu kształtują się obecnie na poziomie ok. 6,5%. Dla nieruchomości, w których powierzchnie wynajmuje wielu najemców, a ich średni czas trwania umów jest krótszy, jest to poziom ok. 6,75-7,0%. Zwracamy uwagę, iż za magazyny firmy Amazon w Poznaniu i Wrocławiu fundusz GLL Real Estate Partners zapłacił cenę przy stopie kapitalizacji ok. 5,5%. Nie mniej ze względu na specyficzną strukturę transakcji – sprzedaż i najem zwrotny, transakcja ta nie powinna stanowić odniesienia dla referencyjnych stóp kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości sektora magazynowego. Obecnie największe zainteresowanie inwestorów przyciągają portfele nieruchomości o wartości przekraczającej 50 mln EUR.

Do najbardziej aktywnych inwestorów w okresie od początku 2015 r. zaliczyć można: GIC, CBRE Global Investors, GLL Real Estate Partners, Hines, WP Carey, TPG, Deka Immobilien, Exeter Group, Hillwood i Gramercy Property Trust.

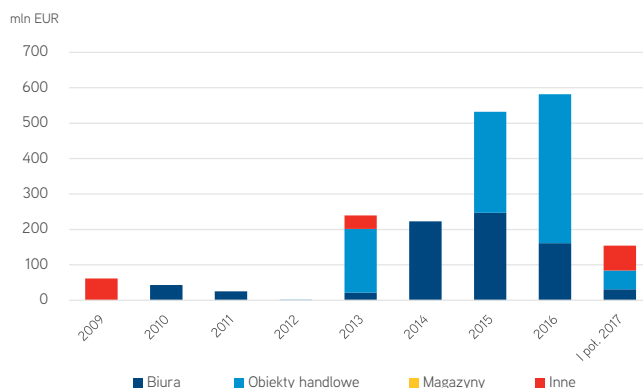
Transakcje inwestycyjne na rynkach regionalnych

Kraków

Kraków jest drugim co do wielkości po Warszawie rynkiem inwestycyjnym w Polsce. Inwestorzy zainwestowali na tym rynku 1,27 mld EUR od początku 2015 r. Od początku 2009 r. odnotowano ponad 30 transakcji inwestycyjnych o wartości 1,8 mld EUR. 0,75 mld EUR zostało zainwestowane w aktywa biurowe a 0,95 mld EUR w nieruchomości handlowe. Pozostała kwota została przeznaczona na nabycie 6 nieruchomości hotelowych.

Kluczowe transakcje handlowe to nabycie Bonarka City Center (jednego z najlepszych centrów handlowych w mieście) przez Rockcastle za ponad 360 mln EUR w 2016 r. oraz zakup Galerii Kazimierz przez Invesco od spółki joint venture GTC i Avestus za 180 mln EUR w 2013 r. W sektorze biurowym warto wspomnieć o sprzedaży Quattro Business Park (50 tys. m²) przez BUMA (renomowanego krakowskiego dewelopera) na rzecz Starwood Capital za kwotę 115 mln EUR oraz nabyciu Enterprise Park (28 tys. m²) przez Tristan od firmy Avestus za 65 mln EUR w 2015 r. Najniższą stopę kapitalizacji, na poziomie ok. 6,1%, odnotowano

Kraków – wartość transakcji inwestycyjnych



Źródło: Colliers International

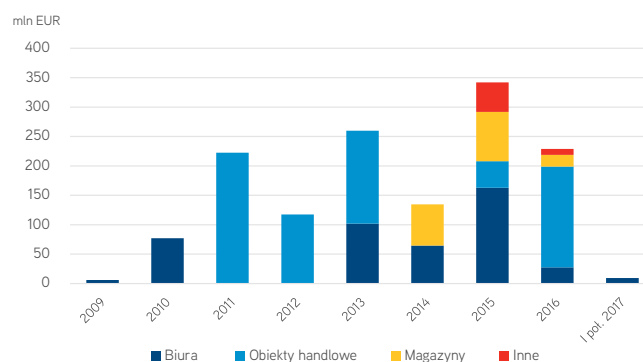
w roku 2016 r. przy transakcji nabycia budynku biurowego Aleja Pokoju 5 przez spółkę Warburg-HIH Invest Real Estate.

Wrocław

1,4 mld EUR od początku 2009 r. oraz 0,6 mld EUR w ciągu ostatnich 30 miesięcy zostało zainwestowane na rynku wrocławskim. Jest to obecnie trzeci największy rynek inwestycyjny w Polsce po Warszawie i Krakowie. Poza dużą ilością transakcji w sektorze biurowym i handlowym, znaczącą aktywność inwestycyjną odnotowano na rynku magazynowym, który rozwija się dynamicznie wokół miasta a w szczególności w sąsiedztwie autostrady A4.

Do największych inwestorów na rynku wrocławskim od 2009 r. zaliczyć należy: Blackstone Real Estate; Union Investment, Atrium European Real Estate, Griffin Real Estate, GLL, Hillwood, DAWM (RREEF), Azora, EPP / Redefine, LaSalle Investment, GNT Ventures i Warburg-HIH Invest Real Estate.

Wrocław – wartość transakcji inwestycyjnych



Źródło: Colliers International

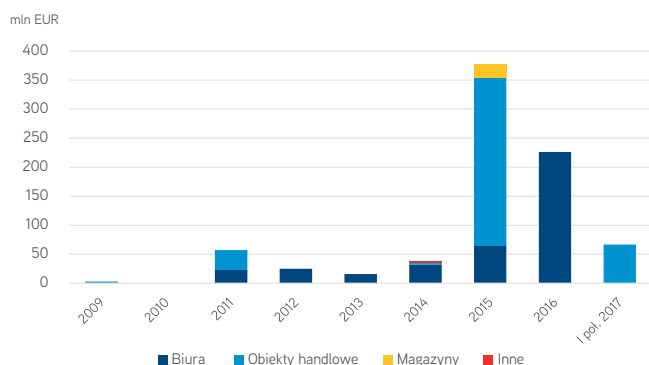
Trójmiasto

Do końca 2014 r. na rynku trójmiejskim odnotowano tylko kilka znaczących transakcji, takich jak: przejęcie przez PZU (2011-2013 r.) projektu Arkońska Business Park, sprzedaż siedziby BPH przez Eurostyl do Javin Group (2014 r.), sprzedaż Fashion House (II faza)

na rzecz Polonia Property Fund (2010 r.) oraz nabycie galerii handlowej Ossowa przez Praderę (2011 r.).

Aglomeracja trójmiejska nabrała znaczenia dla rynku inwestycyjnego w 2015 r., kiedy to Union Investment nabyła centrum handlowe Rivera w Gdyni za kwotę 291 mln EUR, a Reino Partners z firmą Bluehouse kupiło pierwszy budynek kompleksu biurowego Alchemia wybudowanego przez uznanego lokalnego dewelopera, firmę Torus (dewelopera projektu Arkońską Business Park).

Trójmiasto – wartość transakcji inwestycyjnych



Źródło: Colliers International

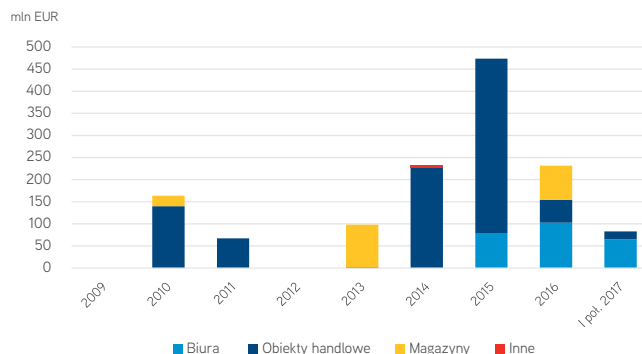
W ciągu ostatnich dwóch i pół roku całkowita wartość inwestycji wyniosła 670 mln EUR, z czego 290 mln EUR zainwestowane zostało na rynku biurowym. W samym 2016 r. na rynku odnotowano pięć transakcji biurowych, w tym zakup drugiego budynku Alchemii przez PHN Group, zakup Allcon Intel Office przez Intel (użytkownika kompleksu), przejęcie Neptun Office Park przez GTC od firmy Hines oraz zakup budynku biurowego Opera od Euro Styl przez firmę Benson Elliot. Stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości biurowe kształtowały się w 2016 r. na poziomie 7,0%.

Poznań

Łączna wartość inwestycji na rynku poznańskim od początku 2009 r. wyniosła ponad 1,35 mld EUR. Około 60% tej kwoty zostało zainwestowane w ciągu ostatnich 30 miesięcy. 0,9 mld EUR (70% udział w rynku) dotyczyło sektora nieruchomości handlowych, w szczególności transakcji zakupu najlepszych centrów handlowych, do których zaliczyć należy: nabycie Poznań City Centre przez ECE i Resolution (230 mln EUR w 2014 r.), zakup Poznań Marcelin przez King Cross Group (100 mln EUR w 2016 r.) oraz zakup Starego Browaru przez DAWM (ok. 285 mln EUR w 2016 r.).

Inwestycje biurowe w okresie 2009 – I poł. 2017 r. wyniosły 248 mln EUR (ok. 20% zainwestowanego w całości kapitału), przy czym większość transakcji miała miejsce w ciągu ostatnich dwóch i pół roku. Najważniejsze biurowe transakcje inwestycyjne to: nabycie przez Union Investment projektu Maraton (wybudowanego i sprzedanego przez Skanska Property Poland) za ok. 62 mln EUR

Poznań – wartość transakcji inwestycyjnych



Źródło: Colliers International

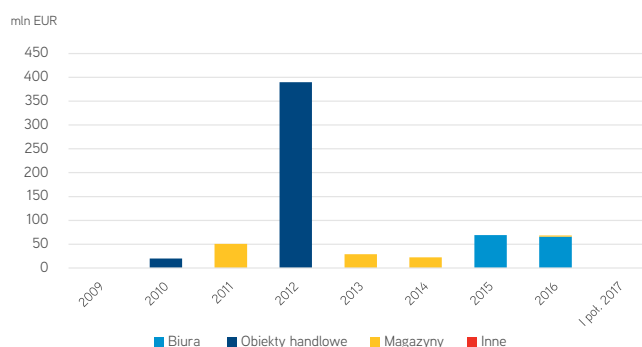
w 2017 r. oraz przejęcie przez PHN budynków Andersia Business Park za ok. 40 mln EUR w 2015 r. W 2015 r. projekt Skanska Property Poland – Malta House został sprzedany do spółki joint venture Reino Partners i Bluehouse za ok. 38 mln EUR. Stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości biurowe w Poznaniu kształtują się obecnie na poziomie ok. 7,0%.

Od początku 2009 r. przeprowadzono 7 transakcji na rynku magazynowym. Objęły one łącznie ok. 300 tys. m², a ich wartość wyniosła łącznie 190 mln EUR. W 2013 r. za ok. 64 mln EUR WP Carey nabył od Invesco magazyn H&M o powierzchni 80 tys. m². W 2016 r. magazyn Amazon (ok. 100 tys. m²) został sprzedany do funduszu zarządzanego przez GLL Real Estate Partners (działającego w imieniu inwestora z Korei Południowej) za 70 mln EUR.

Łódź

Łódź jest trzecim co do wielkości miastem w Polsce (po Warszawie i Krakowie). Do jego głównych atutów należy lokalizacja na skrzyżowaniu autostrad A1 i A2 oraz bliskość stolicy. Od początku 2009 r. na rynku łódzkim zainwestowane zostało 0,65 mld EUR. W 2012 r. miała miejsce trzecia co do wielkości transakcja w historii rynku nieruchomości komercyjnych – Union Investment kupiła centrum handlowe Manufaktura (projekt Fonciere Euris / Apsys, ok. 91 tys. m²) za kwotę 390 mln EUR przy deklarowanej stopie zwrotu na poziomie 6%.

Łódź – wartość transakcji inwestycyjnych



Źródło: Colliers International

Od początku 2015 r. miało miejsce sześć transakcji biurowych, o łącznej wartości około 134 mln EUR, w tym: zakup budynku biurowego Green Horizon firmy Skanska o powierzchni 33 tys. m² przez Griffin Real Estate za 65 mln EUR (2015 r.), sprzedaż Forum 76 przez Virako oraz sprzedaż Sterlinga Business Center przez Hines za 27 mln EUR w 2016 r.

Pomimo stosunkowo niewielkiego poziomu transakcji w porównaniu do innych rynków regionalnych, Łódź skupia na sobie coraz większą uwagę międzynarodowych inwestorów. Dzieje się tak głównie za sprawą konkurencyjnych stóp kapitalizacji, wysokiej jakości budynków biurowych oferowanych przez najbardziej renomowanych deweloperów oraz wysokiej dynamice rynku najmu.

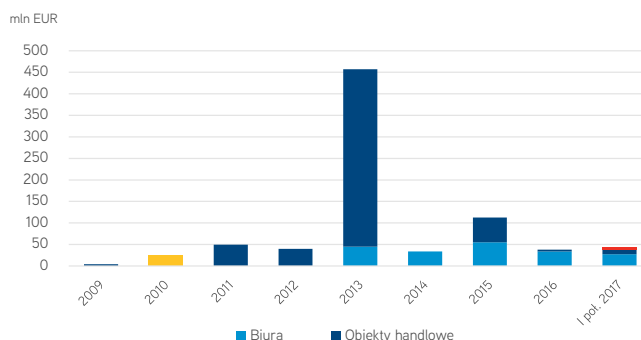
Katowice

Łączna wartość transakcji na rynku inwestycyjnym w Katowicach od 2009 r. wyniosła 0,8 mld EUR. Połowa tej kwoty przypadła na transakcję nabycia Silesia City Center (centrum handlowego o powierzchni blisko 90 tys. m², należącego do Immofinanz) przez konsorcjum inwestorów, w tym Allianz oraz ECE za 412 mln EUR w 2013 r. Była to druga (zaraz po transakcji nabycia centrum handlowego Złote Tarasy w 2012 r.) największa pod względem wartości transakcja na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce.

Podobnie jak w przypadku innych miast, wysoka aktywność najemców, szczególnie z sektorów BPO / SSC przełożyła się na zwiększenie aktywności deweloperskiej i nowe projekty biurowe. W wyniku rosnących zasobów i zwiększającej się rozpoznawalności konurbacji katowickiej, od 2009 r. zamknięto transakcje o łącznej wartości prawie 200 mln EUR z czego

115 mln EUR w ciągu ostatnich 30 miesięcy. Kluczowe transakcje biurowe obejmują: nabycie dwóch pierwszych budynków Silesia Business Park firmy Skanska Property Poland przez skandynawski instytucjonalny fundusz Inwestycyjny NIAM w ramach regionalnego portfela na ponad 50 mln EUR w 2015 r. oraz nabycie Katowice Business Point (w ramach portfela trzech aktywów) przez Starwood od firmy Ghelamco w 2014 r.

Katowice – wartość transakcji inwestycyjnych



Źródło: Colliers International

Katowice są stolicą regionu Górnego Śląska - jednego z najszybciej rozwijających się i największych rynków magazynowych i przemysłowych w Polsce. Od 2009 r. wartość inwestycji w tym sektorze wyniosła 300 mln EUR i dotyczyła blisko 400 tys. m² wysokiej jakości powierzchni magazynowej. Jedną z najbardziej znaczących transakcji w ciągu ostatnich 2 lat było nabycie portfolio MLP (Tychy i Bieruń) przez Deko Immobilien od MLP Group za ok. 90 mln EUR w roku 2015.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE – REGULACJE PRAWNE

Poniższy przegląd polskiego systemu prawnego ma na celu przedstawienie podstawowych regulacji prawnych dotyczących rynku nieruchomości.

1. System

Polski system prawny opiera się na kompleksowej kodyfikacji prawa materialnego i proceduralnego. Jego uzupełnienie stanowią orzeczenia sądów powszechnych interpretujące skodyfikowane prawo na potrzeby konkretnych spraw.

2. Rejestry dotyczące nieruchomości

W Polsce nie występuje system rejestru katastralnego. Istnieją jednak dwa oficjalne rejestry, które zawierają najważniejsze dane dotyczące nieruchomości:

- rejestr gruntów i budynków prowadzony przez jednostki samorządu terytorialnego, zawierający informacje dotyczące głównie fizycznych właściwości nieruchomości;
- księgi wieczyste prowadzone przez sądy rejonowe, zawierające informacje o stanie prawnym nieruchomości.

3. Główne zasady ksiąg wieczystych

Księgami wieczystymi (KW) rządzą następujące zasady:

- jawność (nie można powoływać się na nieznaną sobie wpisów dokonanych w KW lub złożonych tam wniosków);
- domniemanie prawdziwości wpisów (prawa ujawnione w KW są prawdziwe i odzwierciedlają rzeczywisty stan prawny nieruchomości);
- rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (w przypadku rozbieżności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w KW, a jej rzeczywistym stanem prawnym, treść KW rozstrzyga na korzyść tego, kto nabył prawo własności lub inne prawa rzeczowe do nieruchomości na skutek czynności prawnej dokonanej z osobą do tego uprawnioną, zgodnie z treścią KW);
- pierwszeństwo praw wpisanych (ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości ujawnione w KW ma pierwszeństwo względem prawa rzeczowego tego samego typu, które nie

zostało ujawnione w rejestrze; dodatkowo, pierwszeństwo zaspokojenia takich praw zależy na ogół od kolejności dokonania wpisów w KW).

4. Tytuły do nieruchomości

Istnieją następujące tytuły do nieruchomości:

- własność i prawo użytkowania wieczystego;
- ograniczone prawa rzeczowe (między innymi: użytkowanie, służebność, hipoteka);
- prawa wynikające ze stosunków umownych (na przykład: najem i dzierżawa).

4.1. Własność

Prawo własności jest najpełniejszym tytułem prawnym do nieruchomości i podlega ograniczeniom przewidzianym przez prawo, społeczno-gospodarcze przeznaczenie oraz ogólne zasady współżycia społecznego. Właściciel nieruchomości jest uprawniony do jej używania, pobierania pożytków i innych dochodów, obciążania nieruchomości oraz, oczywiście, swobodnego rozporządzania swoim prawem.

Przeniesienie prawa własności może zostać dokonane na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Własność nieruchomości nie może być ważnie przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu.

Prawo własności jest ujawniane w KW (nabycie jest skuteczne z datą zawarcia umowy sprzedaży, a wpis do KW ma charakter deklaracyjny co oznacza, iż jedynie potwierdza przeniesienie tego prawa).

4.2. Użytkowanie wieczyste

Użytkowanie wieczyste może zostać ustanowione na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego pomiędzy Skarbem Państwa lub jednostką samorządu

PRAWO DO GRUNTU:	Grunt stanowi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.
OKRES:	Do 99 lat z możliwością przedłużenia (w wyjątkowych przypadkach okres ten może być krótszy, co najmniej jednak 40 letni).
OBIEKTY:	Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie przez użytkownika wieczystego (oraz nabyte przy ustanawianiu użytkowania wieczystego) stają się jego własnością.
ROZPORZĄDZANIE:	Dozwolone przez prawo i ważne jest jedynie łączne przeniesienie: (i) własności budynków i innych urządzeń oraz (ii) prawa użytkowania wieczystego gruntu.
OPŁATY:	Pierwsza (wstępna) opłata i opłaty roczne w wysokości uzależnionej od rodzaju nieruchomości (np. 3% wartości nieruchomości komenrcyjnej)

terytorialnego a osobą, której będzie przysługiwało prawo użytkowania wieczystego. Taka umowa powinna wskazywać sposób korzystania z gruntu (korzystanie w celach usługowych, mieszkaniowych lub innych). Organ władzy publicznej ma prawo wypowiedzieć umowę w przypadku, gdy grunt jest wykorzystywany w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie (w szczególności, jeżeli wbrew umowie użytkownik wieczysty nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń).

W przeszłości, prawo to mogło być ustanowione z mocy prawa i potwierdzone w decyzji administracyjnej.

Prawo użytkowania wieczystego jest zbywalne, jednakże wymagane jest wówczas zarówno zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, jak również dokonanie wpisu w KW (wpis w KW ma zatem charakter konstytutywny).

4.3. Ograniczone prawa rzeczowe

Są to prawa dotyczące nieruchomości osoby trzeciej.

Polegają one na wykonaniu pewnych uprawnień przyznanych w normalnych okolicznościach właścicielowi i, jako takich, obciążających nieruchomość.

Najważniejsze z nich, to: użytkowanie, służebność i hipoteka.

Występują dwie kategorie ograniczonych praw rzeczowych:

- › prawa ograniczające korzystanie z nieruchomości (użytkowanie, służebność);
- › prawa, które dają możliwość zaspokojenia roszczeń uprawnionego (hipoteka).

Oświadczenie właściciela o ustanowieniu takiego prawa wymaga formy aktu notarialnego. W celu ustanowienia hipoteki, dodatkowo konieczne jest dokonanie wpisu do KW.

4.3.1. Użytkowanie

Prawo użytkowania polega na uprawnieniu do używania nieruchomości i pobierania jej pożytków. Właściciel nieruchomości jest w zamian uprawniony do otrzymywania czynszu. Użytkowanie jest ujawniane w KW, jednakże wpis nie jest niezbędny dla ważności umowy. Prawo użytkowania wygasa, o ile nie jest wykonywane przez 10 lat oraz nie może zostać przeniesione.

Użytkowanie wiąże nie tylko strony umowy, ale jest także skuteczne wobec osób trzecich.

4.3.2. Służebność

Służebność jest ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym służebną nieruchomość w celu: (i) zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej (służebność gruntowa lub przesyłu), lub (ii) zaspokojenia określonych potrzeb osoby fizycznej (służebność osobista). Służebność ogranicza możliwość korzystania z obciążonej nieruchomości przez jej właściciela.

Polski kodeks cywilny przewiduje trzy typy służebności: służebność gruntową, służebność osobistą oraz służebność przesyłu.

SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA	SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA	SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU
› Ustanowiona na rzecz właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości władnącej. › Obciąża nieruchomość służebną w celu zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej.	› Ustanowiona na rzecz oznaczonej osoby fizycznej. › Obciąża nieruchomość służebną w celu zaspokojenia określonych potrzeb uprawnionego. › Wygasa najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego. › Niezbywalna.	› Ustanowiona na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować, lub którego własność stanowią urządzenia przesyłowe, takie, jak rury, kable itp. › Uprawnia do korzystania z urządzeń przesyłowych w celu dostarczania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, elektryczności itp. › Przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń.

Służebności mogą być ustanowione w drodze umowy, orzeczenia sądu, zasiedzenia oraz decyzji administracyjnej.

Służebność może być ujawniona w KW, jednak wpis tego rodzaju nie jest niezbędny dla ważności jej ustanowienia.

4.3.3. Hipoteka

Hipoteka jest instytucją prawną, która zabezpiecza wierzytelności wynikające ze stosunku prawnego, na mocy której wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia od każdego właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości.

Wierzyciel hipoteczny ma pierwszeństwo przed wierzycielami osobistymi każdego kolejnego właściciela nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości przez dłużnika nie ma wpływu na prawo wierzyciela, który może dochodzić zaspokojenia od każdego kolejnego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości.

Do ustanowienia hipoteki niezbędny jest wpis w KW. Ponadto, hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza.

4.3.4. Prawa wynikające ze stosunków umownych (najem i dzierżawa)

Na mocy umów najmu i dzierżawy, odpowiednio, najemca i dzierżawca, są uprawnieni do używania nieruchomości osoby trzeciej.

Strony obu umów mogą swobodnie kształtować łączący ich stosunek umowny z zastrzeżeniem ograniczeń przewidzianych prawem.

Zarówno najem, jak i dzierżawa mogą być ujawnione w księdze wieczystej, co powoduje, że stają się one skuteczne względem osób trzecich.

Poniżej zostały przedstawione najbardziej charakterystyczne cechy każdego z tych stosunków prawnych.

A. Najem

Umowa najmu:

- zapewnia najemcy prawo do używania nieruchomości w zamian za czynsz;
- może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony (w przypadku, umowy zawartej na czas oznaczony, może ona zostać wypowiedziana jedynie w istotnych przypadkach określonych w umowie; natomiast, jeżeli umowa została zawarta na czas nieoznaczony, każda ze stron może rozwiązać umowę za wypowiedzeniem); najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu na zawarty na czas nieoznaczony;
- może dotyczyć jedynie rzeczy i lokali (z wyłączeniem przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego).

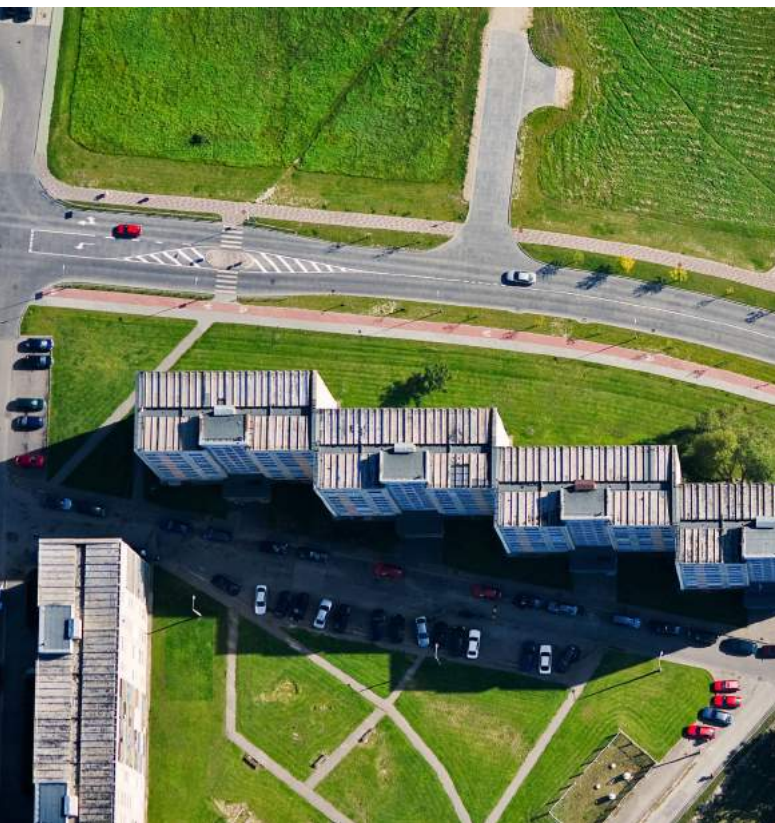
Najemca może podnająć nieruchomość o ile co innego nie wynika z umowy.

Należy podkreślić, że, w stosunku do lokali mieszkaniowych, istnieją przepisy szczególne zgodnie, z którymi najemcom przysługują dodatkowe uprawnienia.

B. Dzierżawa

Umowę dzierżawy wyróżniają następujące cechy:

- dzierżawca jest uprawniony do używania nieruchomości i (w przeciwieństwie do najmu) pobierania z niej pożytków oraz dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty czynszu wydzierżawiającemu;
- przedmiotem takiej umowy mogą być nie tylko rzeczy, ale i prawa, a także (w przeciwieństwie do umowy najmu) przedsiębiorstwo, jak również gospodarstwo rolne;
- dzierżawa zawarta na czas dłuższy niż lat trzydzieści, po upływie tego terminu jest uznawana za zawartą na czas nieoznaczony;
- w przypadku umowy dzierżawy nieruchomości rolnej, standardem jest roczny okres wypowiedzenia skuteczny na koniec roku dzierżawnego. W innych przypadkach, dzierżawa może być wypowiedziana na 6 miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego, chyba że strony



postanowiły inaczej. Jeżeli umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony, może być wypowiedziana wyłącznie w przypadkach przewidzianych w tej umowie;

- ochrona dzierżawcy na wypadek zmniejszenia się jego dochodów – istnieje możliwość obniżenia czynszu, do którego zapłaty dzierżawca jest zobowiązany;
- dzierżawca nie może oddawać nieruchomości osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani jej poddzierżawić bez zgody wydzierżawiającego.

C. Najem lub dzierżawa do celów usługowych

Postanowienia umowy najmu lub dzierżawy wynikające z polskiego kodeksu cywilnego mogą być uzupełniane przez strony w sposób zgodny z ich biznesowymi celami.

Ma to zastosowanie w szczególności w przypadku komercyjnego najmu lub dzierżawy. Umowy tego typu – oprócz kwestii wynikających z polskiego kodeksu cywilnego – regulują następujące kwestie:

- czynsz określony w EURO,
- dodatkowe opłaty takie jak opłata marketingowa,
- opłaty eksploatacyjne,
- współczynnik powierzchni wspólnej,
- waloryzacja czynszu i kosztów utrzymania w oparciu o HICP (MUICP),
- zabezpieczenie w formie depozytu pieniężnego lub gwarancji bankowej/gwarancji spółki,
- „zachęty” dla najemcy (budżet na wykończenie powierzchni, okresy wolne od czynszu, malejące zniżki w czynszu itd.),
- ustalenia dotyczące wykonania prac wykończeniowych,
- ograniczenie odpowiedzialności,
- kary za niewykonanie umowy,
- bardzo ograniczona możliwość rozwiązania umowy przed terminem,
- postanowienia dotyczące przedłużenia okresu umowy lub zwiększenia powierzchni najmu,
- obowiązki ubezpieczeniowe,
- klauzula poufności,
- postanowienia dotyczące ograniczeń możliwości podnajmu lub cesji
- klauzula dotycząca zakazu konkurencji.

5. Zagraniczni inwestorzy

W przypadku podmiotów mających siedzibę na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG), nie jest wymagane żadne zezwolenie na nabycie nieruchomości. Spółki celowe mające siedzibę w Polsce, działające jako nabywcy i przedsiębiorcy z EOG – nawet jeśli są w pełni kontrolowane przez podmioty spoza EOG – uznawane są za podmioty polskie.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca mającego siedzibę poza EOG wymaga uzyskania odpowiedniego zezwolenia wydanego w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli Minister Obrony Narodowej nie wniesie sprzeciwu – a w przypadku nieruchomości rolnych – jeżeli sprzeciwu nie wniesie również minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Zezwolenie jest wydawane na wniosek strony zainteresowanej (cudzoziemca).

Od 30 kwietnia 2016 roku zostały wprowadzone dodatkowe wymogi dotyczące nabywania nieruchomości rolnych i znajdują one zastosowanie do większości podmiotów (w tym cudzoziemców).

6. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych

Począwszy od 30 kwietnia 2016 roku, nabywcą nieruchomości rolnej w Polsce może być wyłącznie rolnik indywidualny, jednakże może on swobodnie nabywać nieruchomości rolne do osiągnięcia limitu 300 ha.

Powyższe ograniczenia nie mają zastosowania:

- wobec określonych rodzajów podmiotów (osób bliskich zbywcy, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa lub działającej na jego rzecz agencji, kościoła katolickiego lub innych związków wyznaniowych);
- w przypadku dziedziczenia, zapisu windykacyjnego, nabycia sąsiedniego gruntu (w przypadku, gdy posadowione budynki przechodzą przez granicę nieruchomości), żądania przeniesienia budynków lub innych urządzeń posadowionych na gruncie, w przypadku, gdy ich wartość przewyższa wartość gruntu lub w toku określonych postępowań restrukturyzacyjnych.

W pozostałych przypadkach planowanego nabycia nieruchomości rolnych, nabywca lub osoba fizyczna, która zamierza utworzyć gospodarstwo rodzinne, powinni uzyskać wymaganą zgodę Agencji Nieruchomości Rolnych. Zgoda może zostać wydana po spełnieniu określonych warunków, między innymi zbywca nieruchomości rolnej ubiegający się o wydanie zgody przez Agencję Nieruchomości Rolnych musi wykazać, że nie istniała możliwość nabycia gruntu przez rolnika indywidualnego lub, na przykład: osoby bliskie zbywcy,

Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, kościół, lub w drodze dziedziczenia.

Co do zasady, nabywca nieruchomości rolnej (za wyjątkiem osób bliskich zbywcy, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, kościoła, lub w drodze dziedziczenia itd.) jest obowiązany do:

- prowadzenia gospodarstwa rolnego przez co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego nieruchomości rolnej;
- niezbywania nabytej nieruchomości rolnej przez co najmniej 10 lat od dnia jej nabycia.

Ponadto, w każdym przypadku nabycia nieruchomości rolnej, której powierzchnia przekracza 0,3 ha:

- obecny dzierżawca gruntu (pod kilkoma dodatkowymi warunkami, między innymi, jeżeli umowa dzierżawy obowiązywała przez co najmniej 3 lata i została zawarta na piśmie z datą pewną),
- lub, w przypadku braku umowy dzierżawy: Agencja Nieruchomości Rolnych, są uprawnieni do wykonania prawa pierwokupu.

Ponadto, Agencja Nieruchomości Rolnych, z pewnymi wyjątkami, ma prawo pierwokupu w stosunku do sprzedaży udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego, które są właścicielami nieruchomości rolnej. Wyżej wymienione prawo pierwokupu nie ma zastosowania w przypadku sprzedaży akcji dopuszczonych do obrotu na giełdzie. Prawo to nie przysługuje również, gdy sprzedaż dotyczy udziałów lub akcji spółki, która posiada udziały lub akcje w innej spółce będącej właścicielem nieruchomości rolnej.

Ograniczenia, o których mowa powyżej nie mają zastosowania do nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, a także do nieruchomości, które w dniu 30 kwietnia 2016 r. były przeznaczone na cele inne niż rolne w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy.

7. Specjalne strefy ekonomiczne

Specjalna Strefa Ekonomiczna (SSE) jest wyodrębnionym administracyjnie obszarem przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej na preferencyjnych warunkach.

Przedsiębiorcy inwestujący w SSE są uprawnieni do zwolnienia od podatku dochodowego, jak również do całkowitego lub częściowego zwolnienia od podatku od nieruchomości w niektórych gminach oraz mogą liczyć na różnego rodzaju dodatkowe korzyści.

8. Prawo pierwokupu

W odniesieniu do niektórych nieruchomości, określone podmioty mogą być uprawnione do prawa pierwokupu.

Prawo pierwokupu:

- polega na możliwości nabycia nieruchomości z pierwszeństwem, za cenę, jaka została zaoferowana potencjalnemu nabywcy;
- może być ustanowione na mocy ustawy (ustawowe prawo pierwokupu) lub umowy (umowne prawo pierwokupu).

Jeżeli prawo pierwokupu zostało zastrzeżone, strony są zobowiązane do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, w której zobowiążą się, że prawo własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości zostanie przeniesione, o ile uprawniony podmiot nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu.

Niezwłocznie po zawarciu warunkowej umowy sprzedaży, uprawniony podmiot powinien zostać poinformowany o możliwości wykonania przysługującego mu prawa poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia. W wyniku wykonania tego prawa, sprzedający i uprawniony podmiot będą związani umową o treści takiej jak treść umowy zawarta przez sprzedającego i „pierwotnego” nabywcę.

Zasadniczo, w przypadku:

- ustawowego prawa pierwokupu: bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości jest uważana za nieważną, jeżeli taki skutek został przewidziany prawem;
- umownego prawa pierwokupu: sprzedaż dokonana bez zawiadomienia uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu będzie zasadniczo ważna, ale uprawniony będzie mógł żądać odszkodowania lub też bezwarunkowa umowa może zostać uznana przez sąd za nieważną w stosunku do uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu.

Uprawnionymi z tytułu ustawowego prawa pierwokupu są najczęściej: Gmina, Agencja Nieruchomości Rolnych, zarządzający SSE.

9. Nowe planowanie i kodeks budowlany

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa jest w trakcie opracowywania Kodeksu urbanistyczno-budowlanego (Kodeks). Powodem uzasadniającym tworzenie tego nowego Kodeksu jest całościowe uregulowanie i usystematyzowanie:

- polityki przestrzennej;
- procesu przedinwestycyjnego (w tym podziału, połączenia oraz wywłaszczenia nieruchomości);
- procesu inwestycyjnego (budowy);
- utrzymania budynków.

Kodeks uchyli w całości lub w części kilkadziesiąt obecnie obowiązujących aktów prawnych. Przyjęcie rozwiązań zaproponowanych w Kodeksie oznacza odejście od znanych i od wielu lat stosowanych procedur budowlanych.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE – RODZAJE TRANSAKCJI

W tej części przedstawiamy podstawowe informacje o kwestiach dotyczących transakcji nieruchomościowych w Polsce.

1. Najczęściej stosowane rodzaje transakcji – porównanie podstawowych kwestii

Najczęściej stosowane rodzaje transakcji to:

- sprzedaż udziałów/akcji (share deal – „SD”),
- transakcje na aktywach:
 - nieruchomościach (asset deal – „AD”),
 - sprzedaż przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części (enterprise deal – „ED”).

Powyższe rodzaje transakcji charakteryzują się następującymi cechami:

1. Przedmiot sprzedaży:

- **SD:** Udziały (akcje) w kapitale zakładowym spółki – targetu, której przysługuje tytuł do nieruchomości.
- **AD:** Elementy majątku sprzedającego; w przypadku sprzedaży nieruchomości zasadniczo nieruchomość lub tytuł do nieruchomości (użytkowanie wieczyste), natomiast umowy związane z jej funkcjonowaniem są zwykle rozwiązywane.
- **ED:** Alternatywnie transakcja może zostać ustrukturyzowana jako nabycie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części i wówczas przedmiotem transakcji są wszystkie składniki przedsiębiorstwa, w tym wszelkiego rodzaju umowy związane z jego działaniem.

2. Ryzyka tytułowe:

- **SD:** Nie można wykluczyć ryzyka nabycia tytułu do nieruchomości od nieuprawnionego jednakże ryzyko można minimalizować poprzez odpowiedzialność sprzedającego na podstawie złożonych w umowie zapewnień i oświadczeń co do tytułu prawnego. W praktyce coraz popularniejsze są także ubezpieczenia tytułu prawnego (generalne lub związane z określonymi ryzykami).

- **AD oraz ED:** Oprócz tych samych narzędzi co przy share dealu, w przypadku asset dealu oraz enterprise dealu nabywca w dobrej wierze korzysta z ochrony wynikającej z rękopisami wiary publicznej ksiąg wieczystych.

3. Umowy, decyzje:

- **SD:** Nie ma konieczności przenoszenia umów, decyzji administracyjnych – ich stroną lub adresatem jest ta sama spółka. Niektóre umowy najmu mogą jednak zawierać klauzule wymagające notyfikacji lub zgody w przypadku przejęcia kontroli (change of control) pod rygorem możliwości rozwiązania tych umów.
- **AD:** W przypadku sprzedaży nieruchomości należy przenieść decyzje administracyjne oraz prawa z umów niezbędnych do korzystania z nieruchomości i związanych z nimi ruchomości, itp.. Ponadto należy zawrzeć odpowiednie nowe umowy dotyczące prawidłowego funkcjonowania nieruchomości (budynku) po transakcji (np. umowy z dostawcami mediów lub usług).
- **ED:** Podstawowym założeniem jest przeniesienie na nabywcę w ramach transakcji jak największej ilości umów.

4. Odpowiedzialność za zobowiązania:

- **SD:** Pełna odpowiedzialność za zobowiązania targetu.
- **AD:** Ograniczona odpowiedzialność za zobowiązania sprzedającego:
 - zabezpieczone hipoteką na nieruchomości,
 - wynikające z umów najmu, np. rozliczenia czy spory z najemcami (zależnie od charakteru sprawy).

W przypadku transakcji polegających na sprzedaży nieruchomości, co do zasady, nie ma odpowiedzialności za zobowiązania podatkowe sprzedającego (jednak potencjalnie mogłaby ona istnieć w przypadku nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych sprzedającego sprzed 2009 roku).



➤ **ED:** Ograniczona odpowiedzialność za zobowiązania sprzedającego:

- zabezpieczone hipoteką na nieruchomości,
- wynikające z umów najmu, np. rozliczenia czy spory z najemcami (zależnie od charakteru sprawy).

Ewentualna odpowiedzialność nabywcy za zaległości podatkowe zbywcy może zostać ograniczona do wysokości zaległości podatkowych zbywcy ujawnionych w zaświadczeniach o wysokości zaległości zbywcy.

5. Istniejące finansowanie i obciążenia:

- **SD:** W zależności od wyboru, może pozostać (wymaga wówczas uzupełnienia zabezpieczeń) lub może zostać spłacone (lub refinansowane) w ramach transakcji, a wtedy zabezpieczenia z nim związane są zwalniane (częstsza opcja).
- **AD:** Zasadniczo w strukturę transakcji nabycia nieruchomości wbudowana jest spłata istniejącego finansowania i zwolnienie zabezpieczeń obciążających nieruchomość.
- **ED:** Dąży się do tego, aby w ramach transakcji przenieść istniejące finansowanie na nabywcę.

6. Due Diligence:

- **SD:** Bardziej szczegółowe, obejmuje nie tylko te elementy, co due diligence w przypadku asset dealu, ale też spółkę - target, w tym jej historię podatkową (aż do okresu przedawnienia), a także wszelkie umowy zawierane przez spółkę.
- **AD oraz ED:** Głównym przedmiotem due diligence jest nieruchomość i umowy najmu oraz najważniejsze kwestie związane z nieruchomością (decyzje administracyjne wydane w procesie budowlanym, umowy z wykonawcami prac budowlanych, z których wynikają gwarancje jakości lub rękojmia, prawa autorskie do projektu, kwestie środowiskowe, itp.). Stopień złożoności due diligence zależy od rodzaju nieruchomości i oferowanych przez sprzedającego gwarancji dotyczących prawdziwości oświadczeń i zapewnień.

7. Forma umowy:

- **SD:** W przypadku sprzedaży udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością: pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi. Sposób zbycia akcji zależy od ich rodzaju.

➤ **AD and ED:** Forma aktu notarialnego.

8. Opodatkowanie transakcji

- **SD:** 1% podatku od czynności cywilnoprawnych obliczony od wartości rynkowej spółki.
- **AD:** Sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych lub VAT. Rodzaj podatku, któremu podlegać będzie transakcja (tj. VAT lub podatek od czynności cywilnoprawnych) zależy od rodzaju nieruchomości, jej historii oraz okoliczności danej transakcji. Historia nieruchomości powinna być starannie przeanalizowana przed każdą transakcją. Jeżeli sprzedaż nieruchomości będzie zwolniona z podatku VAT, zastosowanie znajdzie podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% wartości rynkowej nieruchomości płatny przez nabywcę nieruchomości notariuszowi. W przypadku gdy nie znajdzie zastosowania zwolnienie z VAT sprzedaż podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem VAT według właściwej stawki.
- **ED:** Transakcja będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Podstawę opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych stanowić będzie wartość rynkowa aktywów będących przedmiotem sprzedaży (wg. stawki 2% w przypadku nieruchomości i rzeczy ruchomych oraz 1% w przypadku pozostałych praw majątkowych przenoszonych w ramach transakcji) a podatnikiem będzie nabywca.

9. Ryzyka podatkowe:

- **SD:** W przypadku transakcji nabycia spółki, podstawowe ryzyko dla kupującego wiąże się bezpośrednio z jej nieprzedawnionymi rozliczeniami podatkowymi, w tym w szczególności wszelkimi procesami restrukturyzacyjnymi i optymalizacyjnymi czy wcześniejszymi transakcjami nabycia nieruchomości.
- **AD oraz ED – Ryzyka dla kupującego:** ryzyko wynikające z przeklasyfikowania transakcji z opodatkowanej VAT sprzedaży aktywa na sprzedaż przedsiębiorstwa. W takim przypadku po stronie kupującego, oprócz obowiązku odpowiedniego skorygowania rozliczeń VAT, występuje ryzyko zastosowania sankcji VAT w wysokości 30% nienależnie odliczonego na nabyciu VAT oraz odsetek karnych.

Ryzyka dla sprzedającego: w przypadku reklasyfikacji transakcji sprzedaży przedsiębiorstwa na sprzedaż aktywa podlegającą opodatkowaniu VAT po stronie sprzedającego wystąpi zaległość w płatności podatku VAT oraz ryzyko zastosowania sankcji VAT w wysokości 30% zaległości podatkowej oraz odsetek karnych. W przypadku reklasyfikacji transakcji sprzedaży przedsiębiorstwa na zwolnioną z VAT sprzedaż aktywa po stronie sprzedającego może wystąpić obowiązek proporcjonalnej korekty podatku VAT odliczonego w związku z nabyciem lub poniesieniem wydatków inwestycyjnych w ciągu 10 lat poprzedzających transakcję.

2. Główne etapy transakcji nieruchomościowej

Bardzo często transakcje przeprowadzane są etapowo głównie z powodu:

- konieczności spełnienia określonych warunków, np. satysfakcjonującego due diligence lub wyeliminowania określonych problemów wynikających z due diligence,
- istnienia prawa pierwokupu i wynikającej z tego konieczności zawarcia najpierw warunkowej umowy, a dopiero w przypadku niewykonania prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot, sfinalizowanie transakcji poprzez zawarcie umowy przeniesienia. Kolejność poszczególnych etapów transakcji wygląda wówczas następująco:

* Patrz tabela

Due diligence przy transakcji nieruchomościowej obejmuje kwestie z różnych dziedzin: (i) prawne, (ii) podatkowe, (iii) techniczne, (iv) biznesowe, (v) środowiskowe lub inne. Wyniki due diligence mają odzwierciedlenie w postanowieniach umowy sprzedaży, dotyczących m.in. obliczenia i płatności ceny, odpowiedzialności, ustanowieniu dodatkowych zabezpieczeń, wprowadzeniu dodatkowych zobowiązań.

* Główne etapy transakcji nieruchomościowej

2 – 6 TYGODNI	2 – 8 TYGODNI	2 – 8 TYGODNI	2 – 8 TYGODNI	2 – 6 TYGODNI
➤ zawarcie listu intencyjnego, w którym określony jest okres wyłączności na potrzeby przeprowadzenia due diligence i zawarcia umowy.	➤ due diligence, który zazwyczaj trwa od dwóch do sześciu tygodni.	➤ umowa przedwstępna z listą warunków wymaganych do zawarcia umowy sprzedaży – czasami, przynajmniej częściowo, jest negocjowana w trakcie procesu due diligence – zwykle ten etap trwa od dwóch do ośmiu tygodni.	➤ jeśli w grę wchodzi pierwokup – warunkowa umowa sprzedaży; jedynym warunkiem jest niewykonanie prawa pierwokupu – zależnie od pozostałych warunków, które powinny zostać spełnione, ten etap zajmuje od około dwóch do ośmiu tygodni.	➤ umowa sprzedaży/przeniesienia – finalizacja transakcji – zależnie od tego, jak dużo czasu jest potrzebne na wykonanie procedur związanych z prawem pierwokupu, ten etap zajmuje od około dwóch do sześciu tygodni.

3. Klauzule umowne

Typowe klauzule umowne w transakcjach nieruchomościowych obejmują:

- pełny opis stron i przedmiotu sprzedaży;
- w umowach przedwstępnych zawiera się listę warunków umożliwiających zawarcie umowy przyrzeczonej:
 - zazwyczaj występuje warunek uzyskania zgody UOKiK na przeprowadzenie transakcji (o ile wymóg ten ma zastosowanie);
 - inny typowy warunek to uzyskanie pay-off lettera od podmiotu finansującego wraz ze zobowiązaniem do wystawienia po spłacie zadłużenia release lettera umożliwiającego zwolnienie zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomości (spółce);
 - dość często pojawia się warunek w postaci przedstawienia szeregu zaświadczeń o niezaleganiu w płatności podatków i opłat związanych z nieruchomością;
 - pozostałe kwestie wynikają, co do zasady, z due diligence;
- oświadczenia i zapewnienia dotyczące nieruchomości, w przypadku share dealu także spółki, umów najmu, innych umów, decyzji administracyjnych wydanych w ramach procesu inwestycyjnego, praw własności intelektualnej, istniejących gwarancji i rękojmi, kwestii środowiskowych itp.;
- zazwyczaj swoisty reżim odpowiedzialności zmieniający postanowienia kodeksu cywilnego w tym zakresie, przewidujący ograniczenia czasowe i kwotowe tej odpowiedzialności; najczęstszym rozwiązaniem jest wprowadzanie poręczeń lub gwarancji spółki matki lub ubezpieczeń (tytułu lub oświadczeń i zapewnień);
- w umowach przedwstępnych określony jest sposób weryfikacji ceny oraz ewentualne zasady dotyczące wprowadzania

wstrzymania płatności części ceny do czasu spełnienia określonych warunków oraz pomniejszenia ceny w przypadku niedopełnienia w określonym terminie określonych zobowiązań; w przypadku share dealu stosowana jest dodatkowo weryfikacja ceny wg daty zawarcia umowy sprzedaży; cena, co do zasady, jest płatna na rachunek escrow i zwalniana w pierwszej kolejności na poczet spłaty istniejącego zadłużenia, aby możliwe było zwolnienie zabezpieczeń obciążających nieruchomości (lub dodatkowo – spółkę);

- postanowienia dotyczące kar umownych oraz okoliczności, w których możliwe jest odstąpienie od umowy;
- postanowienia dotyczące sądu właściwego w przypadku sporów na tle wykonania umowy; bardzo częstą opcją jest arbitraż;
- postanowienia dotyczące poufności;
- inne zobowiązania stron, np. sprzedającego dotyczące dopełnienia określonych obowiązków dotyczących kwestii związanych z nieruchomością, przy czym czasami zobowiązania te wynikają z umów towarzyszących podstawowym umowom, zawieranych ze sprzedającym lub spółkami z jego grupy (gwarancje czynszowe, master lease, gwarancje dotyczące spełnienia zobowiązań umownych, m.in. wynikających ze złożonych oświadczeń i zapewnień, itp.).

Po transakcji istotne jest dopilnowanie formalności związanych z rejestracją nowego podmiotu uprawnionego do nieruchomości (lub udziałów w SPV) oraz zwolnienie zabezpieczeń na podstawie wystawionego przez sponzorowanego banku release lettera (stosowne wnioski dotyczące nieruchomości i wpisów w księgach wieczystych są zawarte w akcie notarialnym sprzedaży).

4. Skutki prawne zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży

Zgodnie z polskim prawem każda ze stron przedwstępnej umowy sprzedaży jest uprawniona do:

- dochodzenia odszkodowania gdyby druga strona nie była dłużej zainteresowana dojściem do skutku umowy przyrzeczonej;
- dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom w zakresie formy (akt notarialny) i treści, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej.

Dodatkowo, umowa przedwstępna może zostać wpisana do księgi wieczystej, w celu poinformowania każdego zainteresowanego (np. nabyciem nieruchomości) o oczekiwanej sprzedaży.

5. Główne koszty związane z transakcją sprzedaży nieruchomości

W związku z transakcją sprzedaży nieruchomości pojawiają się koszty dodatkowe, takie jak opłaty notarialne oraz sądowe.

Dokładną wysokość opłat notarialnych ponoszonych przez strony umowy sprzedaży (sprzedającego lub kupującego) określa w każdym przypadku notariusz przygotowujący akt notarialny. Przepisy przewidują maksymalną wysokość takich opłat wyliczanych na podstawie wartości nieruchomości.

W celu dokonania wpisu do księgi wieczystej, kupujący musi zapłacić także opłatę sądową od wniosku, która wynosi zwykle 200 PLN. W niektórych przypadkach, w zależności od tytułu prawnego do nabycia nieruchomości (np. dziedziczenie), opłata może być mniejsza.



PROJEKT NOWEJ USTAWY DOTYCZĄCEJ REIT

W maju 2017 roku Ministerstwo Finansów opublikowało kolejny rządowy projekt ustawy o spółkach rynku wynajmu nieruchomości, regulujący funkcjonowanie polskiego odpowiednika zagranicznych instytucji Real Estate Investment Trust (tzw. REIT).

Wprowadzenie tych przepisów ma służyć zwiększeniu zaangażowania krajowego kapitału prywatnego w inwestycje na rynku nieruchomości. Przedstawiciele Ministerstwa Finansów wskazują, że prace nad projektem ustawy są w toku, między innymi z uwagi na konieczność analizy licznych uwag zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych.

Projekt ustawy przewiduje szczególny status wyspecjalizowanych podmiotów – spółek rynku wynajmu nieruchomości (SRWN), działających w formie polskich spółek akcyjnych, których akcje zostały na terytorium Polski dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań. Podstawowym celem SRWN ma być **osiąganie przychodów z wynajmu i zbywania nieruchomości**, a następnie **regularna wypłata dywidendy dla akcjonariuszy**. Omawiany projekt zawierał początkowo dość szeroki katalog rodzajów nieruchomości, które mogłyby się znaleźć w portfelach SRWN, ale w dniu 19 września 2017 r. podczas konferencji Stowarzyszenia REIT w Polsce, przedstawiciele Ministerstwa Finansów ujawnili, że została podjęta decyzja, iż te wehikuły będą mogły inwestować tylko na rynku mieszkaniowym. Ta zawężająca możliwości inwestowania propozycja została dość sceptycznie odebrana przez rynek, który będzie teraz z uwagą obserwować dalszy rozwój wydarzeń, w szczególności, czy rząd, odpowiadając na reakcję i merytoryczne argumenty rynku, zdecyduje się na powrót do wyjściowej koncepcji. Pojawiają się zdania, że okrojona opcja inwestowania przez SRWN ma służyć jako swoisty pilotaż poprzedzający wprowadzenie regulacji umożliwiających inwestycje w nieruchomości komercyjne w przyszłości.

Zgodnie z aktualnym projektem, SRWN mają korzystać z **preferencyjnych zasad opodatkowania**. Zaproponowane rozwiązania wprowadzają **zwolnienie z opodatkowania** podatkiem dochodowym od osób prawnych działalności spółek zależnych SRWN, jak i dystrybucji przez nie zysku do SRWN. Natomiast dochód SRWN przeznaczony do dystrybucji ma

być opodatkowany **obniżoną stawką 8,5 %**, jednakże bez możliwości pomniejszenia o odpisy amortyzacyjne dokonywane od wynajmowanych nieruchomości. Na wspomnianej wyżej konferencji przedstawiciel departamentu podatków dochodowych Ministerstwa wskazał, że konieczne jest dopasowanie stawek opodatkowania wszystkich podmiotów działających na rynku nieruchomości i poinformował m.in., że rozważany jest model, w którym w przypadku przekroczenia pułapu przychodów 100 tys. PLN, stawka podatku wynosiłaby 12,5 proc.

Z kolei na poziomie inwestorów, uzyskiwane przez nich dywidendy od SRWN mają podlegać **zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym**, zarówno w przypadku akcjonariuszy podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych (PIT), jak i opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (CIT).

Podejmowane już w obecnym stanie prawnym próby stworzenia polskich struktur podobnych do REIT, przy braku przepisów dedykowanych REIT czy korzyści podatkowych dla „Polskich REIT”, świadczą o dużym zainteresowaniu tym tematem. Inwestorzy oczekują, że wykorzystanie konstrukcji SRWN będzie impulsem do dalszego rozwoju polskiego sektora nieruchomości, tym bardziej, że ten model biznesowy jest powszechnie znany zarówno na światowych, jak i europejskich rynkach.

Ponieważ projekt jest na etapie prac prowadzonych przez Radę Ministrów, jego treść może wciąż podlegać znaczącym zmianom. Niniejsza informacja została przygotowana na podstawie tekstu projektu ustawy udostępnionego 19 maja 2017 roku przez Ministerstwo Finansów oraz wypowiedzi przedstawicieli Ministerstwa Finansów podczas konferencji zorganizowanej w dniu 19 września przez Stowarzyszenie REIT Polska.

KOMENTARZ

Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce jest jednym z największych i najatrakcyjniejszych w Europie. Przez 25 lat rozwijał się dynamicznie z minimalnym udziałem polskich inwestorów. Bez powstania systemowych i sprawdzonych rozwiązań sytuacja nie ulegnie trwałej i istotnej zmianie, z wielką szkodą dla polskich inwestorów i polskiej gospodarki. W opinii naszego Stowarzyszenia, niezwłoczne prowadzenie kolejnych działań związanych z wprowadzeniem w Polsce regulacji dotyczących podmiotów wspólnego inwestowania typu REIT jest w tym kontekście kluczowe.

Podczas konferencji zorganizowanej 19 września przez nasze Stowarzyszenie, przedstawiciele Ministerstwa Finansów ujawnili, że najprawdopodobniej nowa ustawa będzie dotyczyła wyłącznie inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe.

Proces legislacyjny trwa i obecnie jest na etapie wprowadzania kolejnych poprawek do drugiego projektu ustawy. Czekamy z niecierpliwością na kolejną wersję. Mamy nadzieję, że wysuwane przez nas argumenty zaowocują jednak zmianą koncepcji i objęciem ustawą także nieruchomości komercyjnych.

Na ten moment polscy inwestorzy mogą korzystać z instrumentu REIT na rynkach zachodnich. Wiemy jednak, że inwestorzy czekają na polski odpowiednik tej instytucji, tym bardziej, że sytuacja na rynku komercyjnym jest stabilna i w dobrych proporcjach wartości do rynków Europy Zachodniej.



MAŁGORZATA KOSIŃSKA

Prezes organizacji REIT Polska



W pierwszej 5 największych kancelarii prawniczych w Polsce*

100 prawników z różnych specjalizacji

10 lat na rynku – nowa strategia rozwoju od 2016 r.

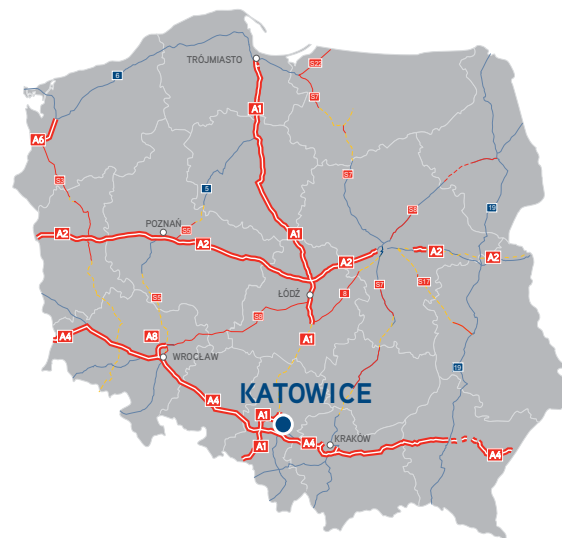
7 biur w kluczowych dla biznesu miastach w Polsce

One-stop shop: multidyscyplinarne podejście do realizacji projektów

*5 miejsce według Rankingu Kancelarii Prawnicych „Rzeczpospolitej” 2017.

WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE

KATOWICE



Katowice to 300-tysięczne, dynamicznie rozwijające się miasto położone w południowej Polsce. Razem z pozostałymi miastami regionu tworzą Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolię, którą zamieszkuje ponad 2,2 mln mieszkańców.



298 100

Ludność

4,6 mln

Ludność (województwo)

- Katowice są ważnym ośrodkiem akademickim, kulturalnym i gospodarczym w tej części kraju. Lokalne uczelnie zapewniają firmom różnorodne zasoby wykwalifikowanych kadr. Na terenie Metropolii działa 20 uczelni wyższych, które kształcą obecnie ponad 90 tysięcy studentów.
- Miasto znajduje się na przecięciu głównych europejskich szlaków komunikacyjnych. Posiada dostęp do autostrady A1, łączącej północ z południem, a także autostrady A4, która biegnie z zachodu na wschód. Niewątpliwym atutem Katowic jest nie tylko dobre skomunikowanie wewnętrzne, ale również bliskość 3 międzynarodowych lotnisk.
- Dzięki odpowiednim zasobom ludzkim, zapleczu naukowo-badawczemu, korzystnemu położeniu i niezwykłemu charakterowi tego obszaru, Katowice i Metropolia są doskonałym miejscem dla nowych inwestycji. W 2017 r. planowane wpływy do budżetu miasta mają wynieść ponad 1,8 mld PLN, a łączne wydatki prawie 2 mld PLN, z czego aż 21,5% przeznaczonych zostanie na zadania inwestycyjne, w tym również wskazane przez mieszkańców Katowic do realizacji w ramach Budżetu Obywatelskiego.

Podregion katowicki może pochwalić się także wzrostem PKB na poziomie 1,9% (2013-2014) oraz niską stopą bezrobocia, która na koniec lipca 2017 r. dla Katowic wyniosła 2,4%.

- W Aglomeracji działa ponad 80 centrów usług biznesowych, które zatrudniają prawie 19 tys. osób. Zainwestowały tu firmy takie jak: IBM, General Motors, Capgemini, PwC, Accenture, Rockwell Automation, Teleperformance, Sapiens, Epam, Guardian Industries, Arvato Bertelsmann, Knauf i wiele innych.
- Miasto jest także znaczącym ośrodkiem konferencyjnym oraz siedzibą wielu międzynarodowych wystaw i targów. Właśnie z myślą o wielkich wydarzeniach powstała Strefa Kultury, w której znajdują się m.in. takie obiekty jak Hala widowiskowo-sportowa Spodek, czy Międzynarodowe Centrum Kongresowe, które razem są w stanie pomieścić jednorazowo 26 000 osób. To tutaj odbywa się m.in. Europejski Kongres Gospodarczy – jedno z największych wydarzeń biznesowych w Europie Centralnej. Warto podkreślić, że Miasto Katowice uzyskało prestiżowy tytuł Miasta Kreatywnego UNESCO w dziedzinie muzyki.



1,9%*

PKB



2,4%

Stopa bezrobocia



5 275 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto

Źródło: GUS; * Podregion katowicki



Źródło: Urząd Miasta Katowice

Generatory rozwoju i zachęty inwestycyjne

Efekt skali wynikający z utworzenia Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii – największy obszar metropolitalny w kraju 2,5 tys. km² oraz ogromny potencjał kapitału ludzkiego – 4,6 mln osób w województwie śląskim, a w Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej ponad 2,2 mln osób.

Najlepiej rozwinięta infrastruktura w Polsce – ponadprzeciętna dostępność transportowa, wysoka gęstość infrastruktury dzięki sieci dróg ekspresowych i autostrad, łączących główne miasta w kraju oraz europejskie stolicy; bliskość granicy z Czechami i Słowacją; dostęp do międzynarodowych lotnisk oraz rozwinięty lotniczy ruch cargo; jeden z największych i najważniejszych w kraju węzłów kolejowych (LHS - linia Hutnicza Szerokotorowa).

Katowice zajęły 5. miejsce w gronie dużych europejskich miast (m.in. przed Rotterdamem i Frankfurtami) pod względem strategii przyciągania zagranicznych inwestycji bezpośrednich w rankingu "European Cities and Regions of the Future 2016/17" (fDi Magazine).

Stabilność ekonomiczna – W Katowicach jest konsekwentnie realizowana strategia rozwoju miasta. Dzięki temu Katowice są postrzegane jako jeden z ważniejszych ośrodków gospodarczych w Polsce.

Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna – jest liderem wśród polskich specjalnych stref ekonomicznych. Zajmuje powierzchnię ponad 2 600 ha. Obecnie działa w niej 260



WYBRANE LICZBY

LICZBA CENTRÓW BSS	86
ZATRUDNIENIE W SEKTORZE BSS	19 000
LICZBA SZKÓŁ WYŻSZYCH	20*
LICZBA STUDENTÓW	90 000*
LICZBA ABSOLWENTÓW	25 000*

Źródło: Urząd Miasta Katowice (* metropolia), raport ABSL „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2017”

firm, które zainwestowały łącznie już ponad 6,6 mld EUR oraz utworzyły 65 000 nowych miejsc pracy. Największa inwestycja w KSSE to fabryka samochodów OPEL, koncernu General Motors. Ponadto GM Opel produkuje silniki diesla w Tychach. Druga największa inwestycja należy do japońskiej firmy NGK Ceramics Polska, która produkuje filtry cząsteczek stałych w 3 fabrykach. Inne znaczące inwestycje to: fabryka silników Fiat Powertrain w Bielsku-Białej oraz huta szkła amerykańskiej firmy Guardian. Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna została uznana za najlepszą strefę w Europie w 2015 i 2016 roku przez FDI Business Financial Times. Ponadto została wyróżniona jako najlepsza strefa w Europie w kategorii MŚP oraz wspierania start-up'ów.

Silny ośrodek akademicki – w szkołach wyższych Metropolii kształcą się ponad 90 tys. studentów, z czego 2/3 w samych Katowicach. Najbardziej popularnymi kierunkami studiów są kierunki biznesowo-administracyjne oraz inżynierijno-techniczne – obydwie ścieżki edukacji są przydatne w pracy

“KATOWICKA SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA – LIDER WŚRÓD POLSKICH SPECJALNYCH STREF EKONOMICZNYCH”



Źródło: Urząd Miasta Katowice/Radosław Kaźmierczak

w sektorze nowoczesnych usług biznesowych. Najprężniej działające uczelnie to: Uniwersytet Śląski, Politechnika Śląska, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach oraz Śląski Uniwersytet Medyczny.

Wysoka jakość życia – Katowice to miasto zielone – ponad 45% powierzchni miasta stanowią tereny zielone – ulubione miejsce wypoczynku mieszkańców oraz turystów. Część obszarów leśnych to pozostałość Puszczy Śląskiej, a jednym z ciekawszych zachowanych jej skrawków jest rezerwat “Las Murckowski” z drzewostanem bukowym liczącym od 150 do 220 lat. Amatorzy dwóch kółek znajdą tutaj ponad sto kilometrów tras rowerowych, przebiegających m.in. przez Park Kościuszki i Dolinę Trzech Stawów, a także inne, ciekawe przyrodniczo rejony miasta.

Opiekun inwestora w Wydziale Obsługi Inwestorów – wydział został utworzony w ramach struktury Urzędu Miasta Katowice, aby zapewnić inwestorom indywidualną, profesjonalną pomoc w dłuższej perspektywie. Wydział może pomóc w procesie przygotowywania i realizacji projektu inwestycyjnego poprzez:

- przeprowadzenie analiz rynku (dostępność siły roboczej, koszty, jakość infrastruktury oraz inne przydatne informacje);
- przygotowanie danych dot. potencjalnej lokalizacji projektu;
- organizowanie wizyt inwestorów i spotkań z władzami: miasta, regionu i uczelni wyższych.

Każdy inwestor, także potencjalny, otrzymuje swojego opiekuna, który odpowiada za pomoc w procedurach administracyjnych związanych z realizacją inwestycji na terenie miasta.

Zwolnienie od podatku od nieruchomości – Urząd Miasta Katowice proponuje zwolnienie od podatku od nieruchomości w ramach pomocy de minimis oraz zwolnienie od podatku od nieruchomości stanowiące regionalną pomoc inwestycyjną. Ponadto na terenie miasta Katowice obowiązuje uchwała Rady Miasta Katowice w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków lub ich części wybudowanych przed 1945 r., położonych na terenie miasta Katowice, w których dokonano remontu elewacji.

Wsparcie marketingowe – Katowice oferują zorganizowanie kampanii marketingowej dot. inwestycji w Katowicach przy wykorzystaniu reklamy zewnętrznej, on-line, w portalach społecznościowych oraz w prasie.

Powierzchnie biurowe – w fazie przygotowawczej inwestycji Miasto Katowice wraz z Powiatowym Urzędem Pracy może zapewnić pomieszczenia biurowe, w których zespół rekrutacyjny będzie mógł przeprowadzać rozmowy kwalifikacyjne lub intensywne szkolenia.

Dostosowanie transportu publicznego – w Katowicach istnieje możliwość zorganizowania dodatkowych przystanków autobusowych (lub dodatkowych połączeń autobusowych) dla pracowników danego inwestora strategicznego.

Rekrutacja pracowników – Katowice wraz z Powiatowym Urzędem Pracy oferują wsparcie przy rekrutacji pracowników np. poprzez organizację giełd pracy. Ponadto dla studentów i absolwentów tworzone są akademickie centra kariery w celu wspierania ich zatrudnienia. Centra kariery, we współpracy z Urzędem Miasta, mogą tworzyć dedykowane strony www oraz miejsca do zamieszczania ofert pracy np. specjalne tablice ogłoszeniowe. Centra kariery prowadzą bazy danych, które znacznie upraszczają poszukiwanie odpowiednich kandydatów. Powiatowy Urząd Pracy oferuje także pomoc w zakresie: staży u pracodawców, grantów na utworzenie stanowiska w formie telepracy oraz refundację kosztów wyposażenia lub doposażenia stanowiska pracy.

Oferta inwestycyjna

W zakresie procentowego pokrycia obszaru Miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na koniec czerwca 2017 r. wynosi on odpowiednio:

- w odniesieniu do całej powierzchni miasta – 25,8%,
- z wyłączeniem terenów rolnych i leśnych – 42,4%.

Miasto posiada bardzo bogatą ofertę terenów inwestycyjnych dostępnych na stronie: <http://pl.invest.katowice.eu/biznes>

Do szczególnie ciekawych ofert inwestycyjnych należą m.in.:

al. Korfantego – teren położony w ścisłym centrum Miasta o powierzchni ok. 0,75 ha,

ul. Olimpijska – nieruchomość położona w bezpośrednim sąsiedztwie Międzynarodowego Centrum Kongresowego i Strefy Kultury ok. 0,75 ha.

Położenie powyższych nieruchomości sprawia, iż są one wyśmienitą ofertą dla zlokalizowania na nich inwestycji biurowych, hotelowych, mieszkaniowych oraz wszelkiego rodzaju usług, jakie powinny znajdować się w ścisłym centrum Metropolii.

Inwestor, który zdecyduje się na zlokalizowanie swojej inwestycji w Katowicach, może liczyć na pomoc i wsparcie Wydziału Obsługi Inwestorów Urzędu Miasta w Katowicach, a także licznych instytucji, takich jak: agencje rozwoju lokalnego, izby gospodarcze, izby przemysłowe, cechy rzemieślnicze oraz inne ośrodki wspierania przedsiębiorczości.

Ponadto kolejną możliwością jest zlokalizowanie swojej inwestycji w obrębie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, co wiąże się z dodatkowymi ulgami w prowadzeniu działalności gospodarczej.



GŁÓWNE WSKAŹNIKI	BIURA	HANDEL*	MAGAZYNY*
ISTNIEJĄCE ZASOBY (M ²)	458 800	1 122 700	2 108 600
POWIERZCHNIA W BUDOWIE (M ²)	40 000	81 000	298 500
STAWKI CZYNSZU EUR/M ² /MIESIĄC	12,5-14,5	41-43	2,0-2,7
PUSTOSTANY (%)	12,7	5,9	3,7

Źródło: Colliers International, Czerwiec 2017;

* dane dla regionu;

Stawki czynszu: biura-stawki wywoławcze; handel-najwyższe czynsze; magazyny-stawki efektywne.

ul. 3 Maja



Źródło: Urząd Miasta Katowice

Muzeum Śląskie



Źródło: Urząd Miasta Katowice/Radosław Kaźmierczak

Spodek i Międzynarodowe Centrum Konferencyjne



Źródło: Urząd Miasta Katowice/Alex Wiśniewski

WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE

KRAKÓW



Kraków, jako drugie największe miasto w kraju, stanowi centrum gospodarcze województwa małopolskiego. Populacja miasta to prawie 770 tys. mieszkańców a liczba użytkowników szacowana jest na 1,3 mln (mieszkańcy, osoby dojeżdżające do pracy i studenci).



765 300

Ludność

3,4 mln

Ludność (województwo)

- Kraków to także ponadregionalny ośrodek naukowy, kształcący rocznie ponad 170 tys. osób, w tym 42 tys. studentów inżynierii, 26,6 tys. studentów ekonomii i zarządzania oraz 8,6 tys. studentów studiów językowych.
- Kraków to największy w kraju hub centrów usług biznesowych – ok. 160 firm, co stanowi prawie jedną czwartą sektora BSS w Polsce. Na przestrzeni ostatnich lat miasto zanotowało najwyższy wzrost zatrudnienia w tym sektorze - 60,5 tys. (planowany wzrost do końca 2017 r. - 5 razy więcej niż w 2008 r. - 12 tys.). Wartość ekonomiczna wygenerowana przez sektor BSS to 8 mld PLN. W centrach usług wspólnych w Krakowie używanych jest codziennie 29 języków a liczba cudzoziemców zatrudnionych w sektorach: BPO, SSC, IT i w centrach badawczo-rozwojowych w Krakowie to ponad 7 tys.
- Istotnym atutem miasta jest jego rozpoznawalność na arenie międzynarodowej oraz wysokie miejsca w rankingach:
- Światowy Raport Inwestycyjny - UNCTAD - Kraków - najlepsze miejsce na rozwój projektów BPO.
- 100 Najlepszych Lokalizacji dla Outsourcingu 2017 - Tholons - Kraków - najlepsza lokalizacja dla nowoczesnych usług w kontynentalnej Europie - ósme miejsce wśród 100 najlepszych lokalizacji dla outsourcingu na świecie.
- Europejskie miasta i regiony przyszłości 2016/2017 - Financial Times fDi - 10 najlepszych spośród największych miast europejskich - przyjazność dla biznesu.
- Ze względu na budowaną przez lata markę Krakowa, jako miasta przyjaznego inicjatywom gospodarczym i tworzeniu sprzyjających warunków życia, najbardziej rozpoznawalne międzynarodowe marki postanowiły zlokalizować swoje siedziby w Krakowie, np.: ABB, Accenture, Akamai, Alexander Mann Solutions, Aon, Asseco, Brown Brothers Harriman, Capgemini, CH2M, Cisco, Comarch, Delphi, Electrolux, EY, FedEx, FMC Technologies, Google, HCL, Hays, HSBC, IBM, International Paper, Lufthansa, Mitsubishi, Motorola, Nokia, Ocado, Oracle, PerkinElmer, Philip Morris International, Samsung, Shell, Skanska, State Street, Tesco, Uber, UBS, RWE, Zurich Insurance.



4,9%

PKB



3,2%

Stopa bezrobocia



4 635 PLN

Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie brutto

Źródło: GUS

Generatory rozwoju i zachęty inwestycyjne

Kraków konsekwentnie buduje swój wizerunek ekonomiczny i markę, tworząc wyspecjalizowane instytucje, takie jak Centrum Obsługi Inwestora, Centrum Wspierania Przedsiębiorczości i Punkt Obsługi Przedsiębiorcy. Centra te ściśle współpracują także z innymi podmiotami działającymi w otoczeniu biznesowym, np. Centrum Business in Małopolska, Krakowski Park Technologiczny i Krakowska Izba Przemysłowo-Handlowa.

Centrum Obsługi Inwestora (COI) to specjalistyczna komórka Urzędu Miasta Krakowa, której celem jest pomoc w szeroko pojętej działalności inwestycyjnej. Zakres działań Centrum Obsługi Inwestora jest niezwykle szeroki. COI zajmuje się m.in. obsługą inwestorów zagranicznych i krajowych, monitorowaniem procesu inwestycyjnego klientów COI, doradztwem odbiorcom inwestycji, prowadzeniem baz danych miejskich ofert inwestycyjnych, działaniem na rzecz promocji oferty inwestycyjnej miasta



Źródło: Paweł Krzan / Archiwum Urzędu Miasta Krakowa

w kraju i zagranicą. COI współpracuje przy tym z takimi jednostkami i organizacjami jak CeBiM, MARR, PAIH, PARP, ABSL czy ASPIRE. Działalność COI skierowana jest do wszystkich zainteresowanych rozwojem biznesu w Krakowie, poczynając od małych zamierzeń budowlanych, poprzez lokalizację centrów nowoczesnych usług, a kończąc na wielkich przedsięwzięciach inwestycyjnych.



WYBRANE LICZBY

LICZBA CENTRÓW BSS	160
ZATRUDNIENIE W SEKTORZE BSS	60 500
LICZBA SZKÓŁ WYŻSZYCH	21
LICZBA STUDENTÓW	154 300
LICZBA ABSOLWENTÓW	43 700

Źródło: GUS, raport ABSL „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2017”

Miejski System Informacji Przestrzennej – obserwatorium daje wszystkim, bez wychodzenia z domu lub biura, możliwość sprawdzenia wielu informacji dotyczących obszaru Krakowa. Strona ta jest użyteczna dla tych, którzy planują budowę domu, kupno mieszkania, a także dla deweloperów i inwestorów. MSIP jest usługą opartą na mapach, integrującą w jednym miejscu wiele danych. Usługa ta obejmuje następujące komponenty: zabytki, pozwolenia i decyzje architektoniczne, planowanie, inwestycje strategiczne, ewidencję gruntów i budynków, główne drogi, hydrografię, geologię, ochronę przyrody, strukturę własności, ceny lokali, zarządzanie, media, transport. W portalu można znaleźć dane, które opisują nie tylko obecny stan przestrzeni miejskiej, ale także czasy historyczne i plany na przyszłość. Portal ten to intuicyjne narzędzie, dodatkowo wyposażone w samouczek służący do nawigacji.

“Inicjatywa inKRR” – Inicjatywa inKRR! jest innowacyjnym przedsięwzięciem firm krakowskich i mających siedzibę w Krakowie, składającym się z 4 projektów: Business4You inKRR!, inKRR.doc, StartUp inKRR! i Tra-inKRR!. Celem inicjatywy jest zachęcanie młodych ludzi do wyboru Krakowa, jako miejsca ich przyszłego zamieszkania i kariery, a także kształtowanie wizerunku tego miasta jako przyjaznego dla rozwoju kariery.

BUSINESSPOINT Miasto Kraków i Stowarzyszenie ASPIRE przygotowują cykliczny biuletyn biznesowy – BUSINESSPOINT. Przedstawia on w skrócie najnowsze informacje o przestrzeni miejskiej Krakowa, ze szczególnym uwzględnieniem tych, które są ważne dla prowadzenia działalności w mieście.

Krakowska Specjalna Strefa Ekonomiczna – obejmuje obszar o powierzchni ponad 866 hektarów, a na jej terenie znajduje się około 23 tys. miejsc pracy. KSSE położona jest na terenie trzech województw. W województwie podkarpackim, pomoc publiczna (zwolnienia z podatku dochodowego, CIT lub PIT) wynosi 50% dla dużych firm, 60% dla średnich firm i 70% dla małych przedsiębiorstw. Poziomy pomocy w Małopolsce i województwie Świętokrzyskim wynoszą, odpowiednio, 35%, 45% i 55%. Przedsiębiorca może odjąć wartość pomocy publicznej



Źródło: Paweł Mazur / Archiwum Urzędu Miasta Krakowa

wyliczoną powyżej od podatku dochodowego, który ma zostać zapłacony do końca okresu działania Strefy (obecnie przewiduje się, że będzie to 31 grudnia 2026 r.). Przedsiębiorca w rzeczywistości może nie płacić podatku dochodowego, dopóki kwota pomocy obliczona na podstawie dokonanej inwestycji lub kosztów stworzenia nowych miejsc pracy nie zostanie wyczerpana. Do głównych inwestorów w KSSE należą m.in. ComArch, RR Donnelley, MAN Trucks, Shell Polska.

Lider BSS – Kraków jest zdecydowanym liderem pod względem zatrudnienia w sektorze BSS w Polsce: w prawie 160 centrach usług pracuje ponad 60 tys. osób. Tym samym jest to najważniejszy ośrodek usług biznesowych

w Europie Środkowo-Wschodniej. W ostatnich trzech latach zatrudnienie w centrach zagranicznych w Krakowie wzrosło o 80-100%, co pokazuje dynamiczny wzrost sektora. Rozwój centrów wpływa na wysoki popyt na powierzchnie biurowe w mieście – kluczowym najemcą jest sektor usług dla biznesu. Rynek Krakowski jest największym rynkiem biurowym wśród miast regionalnych i zarazem pierwszym, którego łączna powierzchnia biurowa przekroczyła 1 mln m². Jako największy w Polsce ośrodek BSS, Kraków stanowi znaczącą zachętę dla doświadczonych menedżerów i osób o specyficznych i wysokich kwalifikacjach, niezależnie od tego, czy to w dziedzinie informatyki, finansów, zamówień czy w innych obszarach. To zróżnicowanie sprawia, że rynek krakowski jest bardzo silny, a skala i dojrzałość rynku sprawiają, że Kraków może być postrzegany, jako miejsce docelowe a nie jedynie zwykła lokalizacja. Miasto to ma stale rosnącą zdolność przyciągania talentów z całego świata.

“KRAKÓW JEST
ZDECYDOWANYM
LIDEREM POD
WZGLĘDEM
ZATRUDNIENIA
W SEKTORZE BSS
W POLSCE”

Turystyka – Kraków uznawany jest za kulturalną stolicę Polski. Krakowskie Stare Miasto jest wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. W 2016 roku Kraków odwiedziło ponad 12 mln turystów, w tym prawie 3 mln cudzoziemców. Rok do roku liczba odwiedzających rośnie. Według ankiety przeprowadzonej w 2016 roku przez brytyjski magazyn turystyczny „Which? Travel” Kraków, pokonując 42 miasta, został uznany za najlepsze miasto dla turystów w Europie. Kraków posiada rozbudowaną infrastrukturę turystyczną: ponad 650 obiektów noclegowych oraz drugie największe lotnisko w Polsce, obsługujące ponad 100 kierunków na świecie.

Oferta inwestycyjna

Perspektywy rozwoju miasta zostały uwzględnione w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa – ogólnym dokumencie określającym model rozwoju konkretnego miasta, który jest następnie doprecyzowywany w miejskich planach zagospodarowania przestrzennego. Studium określiło te cele polityki rozwoju przestrzennego, które odnoszą się do strategicznych celów oraz zakładają, że Kraków będzie między innymi metropolią europejską – centrum nowoczesnej gospodarki i zaawansowanych technologii, nauki, kultury i turystyki oraz miastem przyjaznym i atrakcyjnym dla mieszkańców.

Wizja rozwoju Krakowa oparta jest na szeregu działań strategicznych, których głównym priorytetem jest stworzenie obszarów atrakcyjnych pod względem inwestycyjnym, nowoczesnych i jednocześnie przyjaznych i zielonych miejsc przeznaczonych do zamieszkania i odpoczynku. Ważne są również szeroko rozumiane inwestycje w infrastrukturę, począwszy do rozwiązań komunikacyjnych i transportowych po dostęp do nowoczesnych mediów. Rozwój – a nie powiększanie – to jedno z głównych haseł nowego, kreatywnego Krakowa.

W ramach polityki rozwoju, miasto stara się racjonalnie wykorzystywać zasoby znajdujące się na obszarach inwestycyjnych, a jednocześnie chce wprowadzić ścisłą ochronę terenów zielonych. Studium Zagospodarowania Przestrzennego Krakowa koncentruje się na dużych projektach – **Nowej Hucie Przyszłości**, jako projekcie zrównoważonego rozwoju, **Kraków Airport** i **Kraków- Nowe Miasto**. Ich cele są następujące:

- stworzenie bodźców dla nowych rozwiązań,
- zapewnienie intensywnej urbanizacji miasta,
- stworzenie różnorodnych funkcji,
- bazowanie na innowacyjnych rozwiązaniach przestrzennych w zakresie zarówno funkcji, jak i formy.

Powyższe strategiczne projekty będą również okazją do zlokalizowania firm z sektora BPO / SSC / IT w nowych, atrakcyjnych obszarach, które dotychczas nie były wykorzystywane. Od 25 lipca 2017 r., 154 plany miejscowe obejmują 49,8% powierzchni Krakowa.



GŁÓWNE WSKAŹNIKI	BIURA	HANDEL*	MAGAZYNY*
ISTNIEJĄCE ZASOBY (M ²)	992 200	548 000	290 900
POWIERZCHNIA W BUDOWIE (M ²)	275 200	42 000	33 000
STAWKI CZYNSZU EUR/M ² /MIESIĄC	13,2-15,5	41-43	2,8-4,5
PUSTOSTANY (%)	9,2	5,3	8,9

Źródło: Colliers International, Czerwiec 2017; * Dane dla regionu; Stawki czynszu: biura-stawki wywoławcze; handel-najwyższe czynsze; magazyny-stawki efektywne.

Przylasek Rusiecki SPA



Źródło: Archiwum Urzędu Miasta Krakowa

Park Naukowo – Technologiczny Branice



Źródło: Archiwum Urzędu Miasta Krakowa

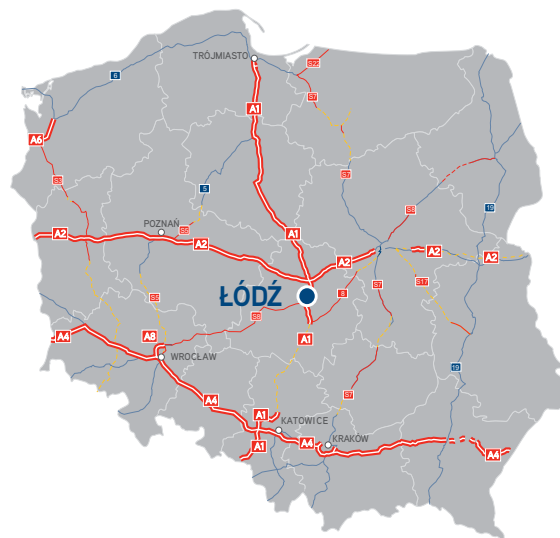
Nowa Huta Przyszłości



Źródło: Archiwum Urzędu Miasta Krakowa

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

ŁÓDŹ



Łódź to miasto zlokalizowane w samym centrum Polski, a zarazem Europy, otoczone siecią autostrad i dróg ekspresowych, które zapewniają doskonałe połączenie z największymi polskimi i europejskimi miastami.



696 500

Ludność

2,5 mln

Ludność (województwo)

- › Również bliskość dwóch międzynarodowych lotnisk jest niewątpliwym atutem na tle innych lokalizacji. Łódź jest czwartym co do wielkości miastem w Polsce (293,2 km²) oraz trzecim pod względem liczby mieszkańców (ok. 700 tys. osób). Rozbudowany węzeł komunikacji kolejowej zapewnia dogodnie połączenia z innymi ośrodkami biznesowymi w kraju, na uwagę zasługuje m.in.: częste i szybkie połączenie z Warszawą. Ważne w kontekście inwestycji w mieście, szczególnie pod kątem dostępności wykwalifikowanej kadry z regionu łódzkiego, jest Łódzka Kolej Aglomeracyjna, która połączy 11 głównych miast regionu oraz obejmie obszar 5 powiatów.
- › Jednym z największych atutów Łodzi jest jej potencjał akademicki. Miasto jest silnym ośrodkiem edukacyjnym i naukowym z bardzo dobrze rozwiniętą współpracą z 21 uczelniami, wśród których wiodące są: Uniwersytet Łódzki, Politechnika Łódzka i Uniwersytet Medyczny. Miasto dysponuje dużymi zasobami wykształconych absolwentów w pożądanym przez pracodawców dziedzicach, oferując jednocześnie konkurencyjne koszty zatrudnienia w porównaniu z innymi lokalizacjami w Polsce.
- › Wysoka liczba ludności w wieku produkcyjnym oraz wysoka liczba studentów, stanowią potencjał społeczno-ekonomiczny świetnie wykwalifikowanych pracowników. Łódź, niegdyś centrum produkcji przemysłowej, obecnie znajduje się w czołówce ośrodków outsourcingu w Polsce. Oprócz logistyki i transportu, które są naturalnym kierunkiem rozwoju Łodzi ze względu na centralne położenie, priorytetowymi branżami są także sektory BPO/SSC/R&D. W Łodzi znajdziemy 70 centrów BSS, wśród nich między innymi: Fujitsu Technology Solutions, Hewlett Packard Enterprise, Accenture oraz wiele innych, które zatrudniają ponad 18 tys. osób. Miasto jest atrakcyjnym miejscem dla cudzoziemców - około 2 tys. obcokrajowców pracuje w centrach BSS. W 2017 r. po raz drugi z rzędu Łódź została uhonorowana w corocznym raporcie ABSL pierwszym miejscem w kategorii „Współpraca z lokalnymi władzami”.
- › Łódzka strategia przyciągania inwestorów została dostrzeżona także przez fDi Intelligence, sekcję Financial Times zajmującą się bezpośrednimi inwestycjami zagranicznymi. Łódź zajęła pierwsze miejsce w kategorii FDI Strategy rankingu Polish cities of the Future 2015/2016.



2,3%

PKB



7,3%

Stopa bezrobocia



4 230 PLN

Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie brutto

Źródło: GUS



Źródło: Urząd Miasta Łodzi

Generatory rozwoju i zachęty inwestycyjne

Biuro Obsługi Inwestora i Współpracy z Zagranicą – Łódź posiada szeroką ofertę zachęt w ramach pomocy publicznej, a także wsparcie dedykowanego opiekuna z Biura Obsługi Inwestora i Współpracy z Zagranicą, jak i władz Miasta, mające na celu pomoc w sprawnej i kompleksowej realizacji inwestycji zgodnie z założeniami inwestora. Głównymi zadaniami Biura jest przygotowywanie i popularyzowanie informacji o możliwościach i warunkach inwestowania w mieście; wspieranie inwestorów lokalnych tworzących nowe miejsca pracy; współpraca z uczelniami oraz obsługa kontaktów zagranicznych miasta. Kompleksowa pomoc obejmuje: zebranie podstawowych informacji i danych, wsparcie przy wyborze lokalizacji, wsparcie promocyjne przy działaniach rekrutacyjnych, współpracę z Urzędem, wsparcie w kampanii PR oraz dalszą opiekę poinwestycyjną.

Młodzi w Łodzi – program, który powstał w ramach współpracy miasta z biznesem i uczelniami. Ma na celu zachęcenie młodych ludzi do wiązania swojej przyszłości z Łodzią oraz budowanie pozytywnego wizerunku miasta sprzyjającego rozwojowi zawodowemu. Realizatorem programu jest Biuro Obsługi Inwestora i Współpracy z Zagranicą Urzędu Miasta Łodzi, które przy współpracy z największymi łódzkimi uczelniami oraz wiodącymi



WYBRANE LICZBY

LICZBA CENTRÓW BSS	70
ZATRUDNIENIE W SEKTORZE BSS	18 100
LICZBA SZKÓŁ WYŻSZYCH	20
LICZBA STUDENTÓW	74 000
LICZBA ABSOLWENTÓW	17 700

Źródło: GUS, raport ABSL „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2017”

pracodawcami realizuje inicjatywy programu, m.in. takie jak: portal praktyk i staży, program stypendialny, bezpłatne szkolenia czy konkurs dla młodych przedsiębiorczych. W ramach programu współpracuje aktywnie już ponad 130 łódzkich firm oraz trzy największe łódzkie uczelnie publiczne: Uniwersytet Łódzki, Politechnika Łódzka oraz Uniwersytet Medyczny w Łodzi.

Łódzkie uczelnie – oferują studia w językach angielskim, m.in. w zakresie specjalizacji American Studies and Mass Media czy International Marketing Management, i francuskim, aby sprostać oczekiwaniom pracodawców. Miasto kładzie duży nacisk na utrwalanie pozytywnych relacji między biznesem a nauką. W rezultacie współpracy między stronami

“UNIKALNA LOKALIZACJA – W PROMIENIU
500 KM ZNAJDUJE SIĘ 7 STOLIC:
WARSZAWA, BERLIN, PRAGA, WIEDEŃ,
BRATYSŁAWA, BUDAPESZT I WILNO.”

powstały kierunki studiów, które kształcą specjalistów w dziedzinach pożądanym przez pracodawców z sektora BPO/SSC i IT. Na Uniwersytecie Łódzkim został stworzony kierunek „Lingwistyka dla Biznesu”, który przygotowuje absolwentów do biegłego posługiwania się językami obcymi oraz kładzie nacisk na naukę podstaw biznesu, ekonomii i finansów. Drugim kierunkiem jest „Bankowość i finanse cyfrowe”, który powstał w odpowiedzi na zgłaszane przez pracodawców zapotrzebowanie na specjalistów w zakresie finansów, posiadających jednocześnie rozwinięte kompetencje cyfrowe. Studia prowadzone są we współpracy z Partnerami Merytorycznymi: mBank SA i Accenture Sp. z o.o. Łódzkie uczelnie realizują projekty, takie jak Centrum Technologii Informatycznych Politechniki Łódzkiej, które wspiera kształcenie w zakresie opracowywania i wykorzystywania nowatorskich technologii informatycznych w różnych obszarach. Ponadto, na Politechnice Łódzkiej istnieje Centrum Kształcenia Międzynarodowego (International Faculty of Engineering – IFE), które oferuje kształcenie na kierunkach technicznych w języku angielskim i francuskim. Dzięki szeroko rozwiniętej współpracy z uniwersytetami europejskimi wszyscy studenci IFE mają możliwość wyjazdu na kilkumiesięczne studia i praktyki zagraniczne.

Unikalna lokalizacja – miasto znajduje się w samym centrum Polski oraz sercu Europy: w promieniu 500 km znajduje się 7 stolic: Warszawa, Berlin, Praga, Wiedeń, Bratysława, Budapeszt i Wilno. Bliskość dwóch międzynarodowych lotnisk – Lotniska Reymonta i Lotniska Chopina, pierwszego z nich zlokalizowanego tylko 15 minut od centrum Łodzi, stanowią niewątpliwie atuty. Najbliższe otoczenie Łodzi to punkt przecięcia najważniejszych krajowych i europejskich szlaków komunikacyjnych – skrzyżowanie autostrad A-1 i A-2 w Strykowie pod Łodzią zapewnia szybkie połączenie z Warszawą, Poznaniem, Gdańskiem, Toruniem, a bliskość S8, S14 oraz innych dróg ekspresowych daje możliwość szybkiego połączenia m.in. z aglomeracją śląską i regionem Dolnego Śląska. Łódź jest także ważnym węzłem komunikacji kolejowej z jednym z najbardziej nowoczesnych dworców w Europie – nową Łodzią Fabryczną, ukończoną w 2016 r.

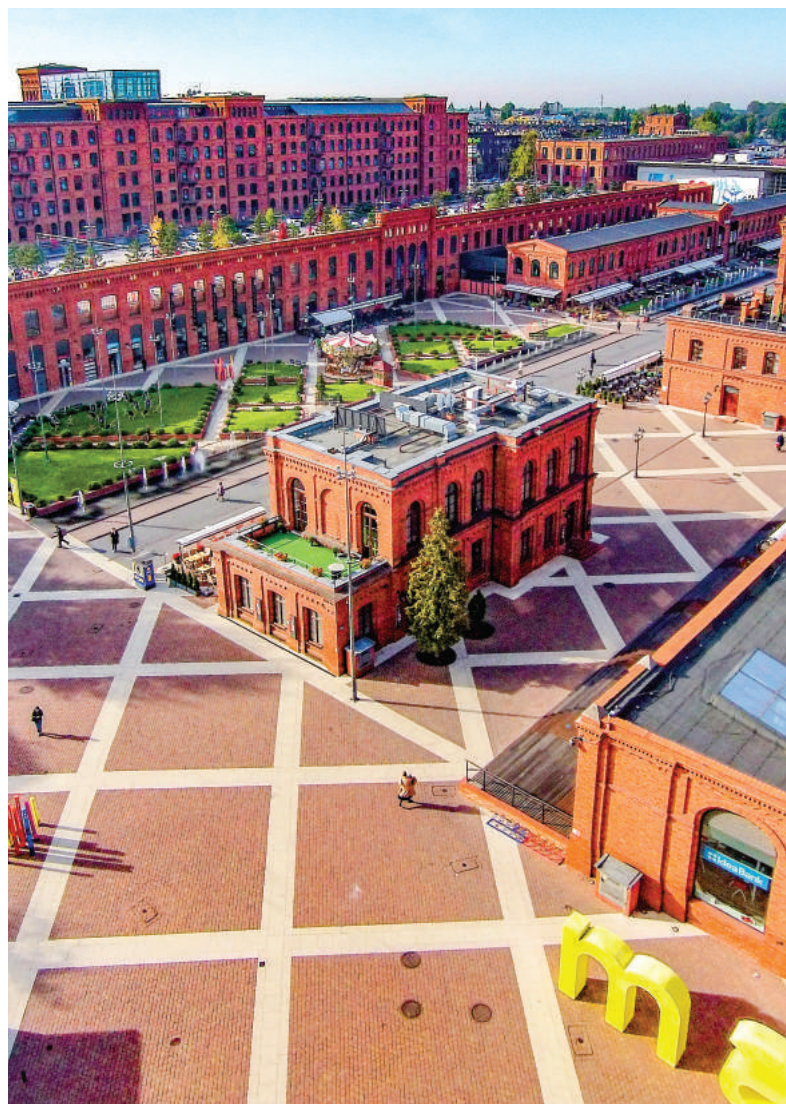
W 2016 r. miasto zostało nagrodzone przez Eurobuild CEE wyróżnieniem w kategorii **Most Investor-Friendly City** podczas dorocznej Gali Eurobuild Awards 2016.

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna – oferuje szeroką gamę przywilejów: prowadząc działalność gospodarczą na terenie ŁSSE inwestor korzysta z pomocy publicznej przyznanej w formie zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych lub osób fizycznych, może także być zwolniony z podatku od nieruchomości. Poziom wsparcia jest zależny od wielkości przedsiębiorstwa i sięga nawet 55% w przypadku małych firm.

Łódzkie Centrum Przedsiębiorczości – inicjatywa wspierająca przedsiębiorców i startupy w Łodzi. W ramach programu oferowane jest bezpłatne doradztwo, szkolenia

i konsultacje dla łódzkich przedsiębiorców oraz osób planujących założenie firmy. Indywidualne konsultacje oraz szkolenia prowadzone przez wykwalifikowanych doradców obejmują m.in.: procedury rejestracji działalności gospodarczej, możliwość pozyskania środków finansowych na założenie i rozwój firmy, znajomość prawa pracy i spółek handlowych i inne.

Łódź Kreuje Innowacje – projekt promujący innowacyjne rozwiązania wprowadzane przez firmy oraz jednostki badawczo-rozwojowe w Łodzi i regionie łódzkim. Głównym celem projektu jest prezentacja innowacyjnych i kreatywnych firm, produktów, usług i nowoczesnych gałęzi przemysłu a także lokalnego sektora badawczo – rozwojowego. W ramach projektu wydawany jest kwartalny magazyn „Łódź kreuje innowacje”, poświęcony rozwojowi przedsiębiorczości w regionie łódzkim oraz komercjalizacji badań wypracowanych przez jednostki naukowo-badawcze oraz organizowana jest ogólnopolska konferencja poświęcona tematyce innowacyjnej i promująca miasto Łódź, jako miasto innowacyjne i kreatywne.



Źródło: Urząd Miasta Łodzi

Oferta inwestycyjna

Miasto pokryte jest prawie w 18% planami zagospodarowanie przestrzennego.

Obecnie w Łodzi obserwujemy wzmożone zainteresowanie deweloperów pod kątem realizacji nowych inwestycji i zakupu terenów inwestycyjnych. Wciąż można znaleźć wiele ciekawych ofert, zarówno tych miejskich (głównie w centrum Miasta, przeznaczonych pod inwestycje biurowe oraz mieszkaniowe), jak i przez prywatnych właścicieli. Deweloperzy biurowi szukają głównie terenów w „Nowym Centrum Łodzi”, w okolicach nowego podziemnego dworca kolejowego „Łódź Fabryczna”, gdzie ceny działek są najwyższe w mieście. Sporo nowych terenów zostanie uwolnionych do sprzedaży przez Miasto w przyszłym roku, po ogłoszeniu decyzji o lokalizacji targów Expo 2022, o które Polska się ubiega. Deweloperzy produkcyjno-magazynowi kupują obecnie najwięcej terenów w południowo-wschodniej części miasta, blisko węzła autostrady A1. Tutaj większość terenów sprzedawanych jest przez prywatnych właścicieli.

Flagowym projektem miasta jest Nowe Centrum Łodzi - jeden z kluczowych elementów projektu rewitalizacji śródmieścia, mającym na celu ponowne odkrycie piękna „Łodzi nieodkrytej”. Wyjątkowy charakter miejsca, nawiązujący w pełni do przemysłowej przeszłości miasta, pozwala na wykorzystanie możliwości, które ono stwarza, przy jednoczesnym przeznaczeniu go na funkcje związane z nowoczesnymi technologiami. Nowe Centrum Łodzi to 50 wzajemnie ze sobą powiązanych przedsięwzięć, o łącznej wartości ok. 4,7 mld PLN. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego dla NCL, prawie 20% jego przestrzeni ma mieć funkcje usługowe, 46% funkcje biurowe, 19% funkcje mieszkalne, a 13% ma pełnić funkcje hotelowe. Wśród elementów, które składają się na NCL jest m.in. zrewitalizowana była elektrownia EC-1. Innym elementem jest nowy podziemny dworzec Łódź Fabryczna, który stanie się częścią multimodalnego węzła komunikacyjnego, łączącego w samym centrum miasta transport kolejowy, autobusowy dalekobieżny, komunikację miejską oraz transport samochodowy. Inwestycja zakłada także przebudowę systemu dróg wokół dworca, co da Łodzi szansę na stanie się jednym z najlepiej skomunikowanych ośrodków w kraju.



GŁÓWNE WSKAŹNIKI	BIURA	HANDEL*	MAGAZYNY*
ISTNIEJĄCE ZASOBY (M ²)	397 500	554 600	1 469 600
POWIERZCHNIA W BUDOWIE (M ²)	152 500	0	204 800
STAWKI CZYNSZU EUR/M ² /MIESIĄC	12-13,5	35-37	1,9-2,9
PUSTOSTANY (%)	6,0	5,0	0,3

Źródło: Colliers International, Czerwiec 2017; * dane dla regionu;
Stawki czynszu: biura-stawki wywoławcze; handel-najwyższe czynsze;
magazyny-stawki efektywne.

Nowy Dworzec Łódź Fabryczna



Źródło: Urząd Miasta Łodzi

EC-1



Źródło: Urząd Miasta Łodzi

Woonerf, ul. 6 Sierpnia



Źródło: Urząd Miasta Łodzi

WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE

POZNAŃ



Poznań to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, liczące ponad pół miliona mieszkańców i charakteryzujące się od lat silną, zróżnicowaną gospodarką. Aglomerację poznańską wybierają firmy z sektora nowoczesnych usług dla biznesu, branży motoryzacyjnej oraz logistycznej.

- Wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych od 1990 r. wyniosła już 9,5 mld USD. Miasto przyciąga inwestorów wykwalifikowaną kadrą oraz atrakcyjnym położeniem – w połowie drogi pomiędzy Berlinem a Warszawą, przy autostradzie A2. Atutem Poznania jest międzynarodowe lotnisko położone zaledwie 15 minut od centrum miasta, które oferuje dogodne połączenia z największymi europejskimi hubami: Londynem, Frankfurt, Monachium, Kopenhagą. W siatce połączeń niedawno pojawiły się nowe loty – do Kijowa i Lwowa.
- Miasto jest doceniane przez instytucje otoczenia biznesu. W prestiżowym rankingu fDi Intelligence by Financial Times – Polish Cities of the Future 2017/2018, Poznań został uznany za miasto przyjazne biznesowi. Również w tegorocznym rankingu Miast Atrakcyjnych dla Biznesu przeprowadzonym przez Forbesa, w kategorii miast powyżej 300 tys. mieszkańców, Poznań zajął pierwsze miejsce spośród miast regionalnych. Trzy razy z rzędu Poznań został wyróżniony tytułem „Outsourcing Star” przyznawanym przez fundację Pro Progressio za największy przyrost studentów i absolwentów kierunków IT oraz kierunków ekonomicznych. Poznań jest znaczącym centrum akademickim oferującym dostęp do wykwalifikowanych absolwentów na 24



540 400

Ludność

3,5 mln

Ludność (województwo)

uczelniach wyższych oraz liderem w kształceniu filologii (ponad 40 kierunków językowych dostępnych na poznańskich uczelniach). Doceniają to inwestorzy, którzy świadczą usługi klientom zagranicznym. Największe poznańskie uczelnie to Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Politechnika Poznańska, Uniwersytet Medyczny oraz Uniwersytet Przyrodniczy.

- W stolicy Wielkopolski znajduje się 86 centrów usług zatrudniających 13,5 tysiąca osób, co wskazuje na to, że rynek poznański jest jednym z najprężniej rozwijających się pod kątem BSS w Polsce. Do największych firm, które rozwijają swoją działalność z zakresu centrów usług wspólnych należą: Franklin Templeton Investments, GSK Services, Grupa Allegro, McKinsey & Company, Roche oraz Nivea.
- Poznań słynie z przedsiębiorczości – pod względem ilości zarejestrowanych spółek z rynku małych innowacyjnych firm New Connect jest na trzecim miejscu w Polsce. Łączna liczba przedsiębiorstw zarejestrowanych w Poznaniu wynosi 110,5 tys., co stanowi drugi wynik w kraju. Miasto zostało także liderem wyłonionym przez Komisję Europejską pod względem kultury i kreatywności w Polsce.



3,3%

PKB



1,7%

Stopa bezrobocia



4 771 PLN

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto

Źródło: GUS



Źródło: fotoportal.poznan.pl

Generatory rozwoju i zachęty inwestycyjne

Poznański Park Naukowo-Technologiczny – powstał w 1995 roku, jako pierwszy w Polsce tego typu obiekt. PPNT to miejsce dla naukowców, którzy chcą dowiedzieć się jak pozyskać środki na badania lub skomercjalizować wyniki swoich analiz oraz dla przedsiębiorców pragnących rozwijać swoje firmy w oparciu o innowacje. PPNT jest jedynym w Polsce parkiem technologicznym posiadającym status jednostki naukowej, dzięki czemu może aplikować o projekty badawcze. Do szerokiego spektrum działalności parku należą: wspieranie przedsiębiorczości, transfer technologii z nauki do biznesu, usługi badawcze, nowoczesny Data Center oraz wynajem powierzchni biurowych i laboratoryjnych. Park jest członkiem prestiżowych organizacji międzynarodowych: International Business Innovation Association oraz Międzynarodowe Stowarzyszenie Parków Naukowych i Obszarów Innowacji.



WYBRANE LICZBY

LICZBA CENTRÓW BSS	86
ZATRUDNIENIE W SEKTORZE BSS	13 500
LICZBA SZKÓŁ WYŻSZYCH	24
LICZBA STUDENTÓW	112 000
LICZBA ABSOLWENTÓW	29 200

Źródło: GUS,
raport ABSL „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2017”

zgodnie z amerykańskimi standardami bezpieczeństwa. Najnowocześniejsze centrum danych w Europie Beyond.pl gwarantuje ciągłość działania oraz energooszczędność zastosowanych rozwiązań. Centrum danych Beyond.pl spełnia wymogi we wszystkich obszarach certyfikacji: Architecture, Mechanical, Electrical, Telecom.

“POZNAŃ JEST LIDEREM
W KSZTAŁCENIU FILOLOGII
- NA POZNAŃSKICH
UCZELNIACH DOSTĘPNYCH
JEST PONAD 40 KIERUNKÓW.”

Beyond.pl – to pierwsza w Polsce i w Europie Środkowo-Wschodniej serwerownia, która uzyskała najwyższy według amerykańskiego standardu certyfikat bezpieczeństwa Rating 4. Jest to najwyższa z możliwych ocen, przyznawana

10,5 tys. wystawców i 700 tys. odwiedzających. Dzięki swojej infrastrukturze oraz wieloletniemu doświadczeniu w organizacji imprez targowych, MTP przyciąga wielu inwestorów z całego świata.

Międzynarodowe Targi Poznańskie – są liderem targowym w Polsce i jednym z największych organizatorów tego typu imprez w Europie Środkowo-Wschodniej. Targi zajmują powierzchnię 212,5 ha, na której znajduje się 17 pawilonów. MTP należą do organizacji skupiających liderów targowych z całego świata. Portfolio targowe składa się z ponad 100 imprez organizowanych w cyklach rocznych lub dwuletnich. W 2016 roku odbyły się 63 wydarzenia targowe, w których udział wzięło ponad

YouNick (poprzednio Nickel Technology Park Poznań) – to pierwszy w Polsce prywatny park technologiczny, który od 10 lat stanowi miejsce rozwoju dla innowacyjnych biznesów. Inicjatywa skierowana do dynamicznych przedsiębiorstw i ośrodków naukowo-badawczych w celu wsparcia rozwoju i komercjalizacji ich przedsięwzięć. W zakresie usług parku znajduje się wynajem biur, powierzchni logistycznych i laboratoriów oraz wsparcie biznesu przez finansowanie projektów, komercjalizację, koncepcję technologiczną, generowanie pomysłu i badania użytkowników. W parku technologicznym YouNick swoją siedzibę ma blisko 60 przedsiębiorstw zatrudniających ponad 600 osób. Ulokowały się tu takie firmy jak: Mitsubishi Electric, Pozlab, External Services, Tupperware i inne przedsiębiorstwa z branży IT, biotechnologii, logistyki, konsultingu i działalności usługowej.

Startup Poznań – inicjatywa, w ramach której Miasto Poznań przy współpracy z otoczeniem biznesu, funduszy inwestycyjnych oraz firm technologicznych opracowuje rozwiązania wspierające powstałe w Poznaniu startupy. Celem powstania inicjatywy jest wspieranie przedsiębiorczości, umożliwianie dostępu do niezbędnej wiedzy, aktywowanie lokalnej społeczności. W Poznaniu aktualnie działa 250 startupów, należą do nich: Qpony.pl, Legimi, jakdójade.pl oraz Zylia. Inicjatywą Startup Poznań jest również Smart City Poznań promujący nowoczesne rozwiązania ułatwiające codzienne życie mieszkańcom m.in. dostęp do e-administracji, korzystanie z Internetu w przestrzeni miasta i wdrożenie sieci mobilnych hotspotów.

Potencjał naukowo badawczy – Poznań należy do najsilniejszych ośrodków o znaczącym potencjale naukowo-badawczym w kraju. Pod względem liczby uczelni stolica Wielkopolski zajmuje 3. miejsce w Polsce. W mieście działa 24 szkół wyższych, w tym 8 publicznych, kształcących 112 tys. studentów. Badania B+R prowadzi 40 placówek naukowo-badawczych, w tym 18 placówek Polskiej Akademii Nauk (PAN), szkoły wyższe oraz podmioty prywatne. W jednostkach B+R zatrudnionych jest ponad 5 tys. osób, w tym 1,1 tys. z tytułem profesora. Roczne nakłady na działalność badawczo-rozwojową wynoszą blisko 800 mln zł.

Biuro Obsługi Inwestorów – wspiera firmy, które wybrały Poznań, jako najkorzystniejsze miejsce do rozwoju ich biznesu. Pomoc obejmuje kompleksową obsługę inwestorów:

- Wyznaczenie project managera – osoby dedykowanej do projektu, która pomaga w trakcie całego procesu przygotowania i realizacji inwestycji.
- Analiza demograficzna (rynek pracy, liczba studentów i absolwentów, dostępna powierzchnia biurowa i magazynowa).
- Wizyta inwestora – zwiedzanie miasta i potencjalnych lokalizacji inwestycji, spotkania z władzami miasta i uczelni, spotkanie z przedstawicielami branży HR oraz real estate.
- Przygotowanie do rozpoczęcia działalności – zebranie ofert nieruchomości, wsparcie przy uzyskaniu niezbędnych decyzji

administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę oraz możliwości zatrudniania cudzoziemców.

- Employer branding – kreowanie pozytywnego wizerunku inwestora jako pracodawcy poprzez organizowanie konferencji prasowych, dystrybuowanie materiałów, organizację eventów.
- Wsparcie bieżącej działalności – pomoc w uzyskaniu grantów państwowych, angażowanie inwestorów w akcje CSR organizowane przez Miasto Poznań, dostosowanie transportu publicznego do potrzeb dużych pracodawców, stypendia na staże dla studentów w poznańskich firmach.

W ramach działań prowadzonych przez Biuro Obsługi Inwestorów są:

- „Stay in Poznań” – odbiorcami akcji są zagraniczni studenci przebywający w Poznaniu w ramach programu Erasmus, którzy zachęceni są do pozostania w Poznaniu i rozpoczęcia pracy w mieście. Akcja odpowiada zapotrzebowaniu inwestorów na pracowników biegle posługujących się językami obcymi.
- Tydzień BPO/SSC – akcja ma na celu przybliżenie uczniom szkół wyższych zakresu działalności firm z sektora BPO/SSC. W dotychczasowych pięciu edycjach udział wzięło 16 firm, a blisko 1 000 studentów brało udział w warsztatach i odwiedziło poznańskie centra usług nowoczesnych.
- Promocja języka niemieckiego – w Poznaniu największą grupę wśród inwestorów stanowią obecnie firmy pochodzące z Niemiec, co wskazuje na znaczne zapotrzebowanie na pracowników władających tym językiem. BOI promuje naukę języka niemieckiego w poznańskich szkołach.
- Stypendia – granty przyznawane są studentom poznańskich uczelni, którzy zostaną przyjęci na staż w firmie w Poznaniu. Stypendia przeznaczone są na pokrycie kosztów stażu, a w szczególności: koszty szkolenia, podróży, utrzymania, zakwaterowania.



Źródło: J. Sokołowski dla Garvest

Oferta inwestycyjna

Pokrycie planem zagospodarowania przestrzennego w Poznaniu (stan na lipiec 2017) wynosi 43%.

Właściwą jednostką zajmującą się sprawami sprzedaży/ dzierżawy terenu miejskiego jest Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania, który gospodaruje zasobem Poznania w granicach administracyjnych.

- **Najbardziej interesującą nieruchomością są Wolne Tory** – unikatowa nieruchomość położona w ścisłym centrum Miasta, w pobliżu dworca PKP, Międzynarodowych Targów Poznańskich i Starego Miasta o łącznej powierzchni 48 hektarów. Jest to ogromna przestrzeń z potencjałem do zrealizowania od podstaw nowej, nowoczesnej dzielnicy z budynkami mieszkaniowymi i usługowymi. Wolne Tory to największa od lat, inwestycja strategiczna dla rozwoju Poznania. Dla terenów Wolnych Torów została wypracowana nowoczesna koncepcja urbanistyczna, zakładająca powstanie w uporządkowanej strukturze budynków biurowych, mieszkalnych i usługowych, terenów rekreacyjnych i zielonych. W nowej dzielnicy planowane są również szkoły i instytucje kultury.
- **Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna** – w ramach Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oferowane są m.in. nieruchomości z przeznaczeniem na inwestycje z branży przemysłowej i logistycznej.

W ofercie inwestycyjnej Miasta Poznania są również atrakcyjne nieruchomości z przeznaczeniem pod funkcje mieszkaniowe, hotelowe czy przemysłowe.

Informacje online o działkach oraz komunikacji dostępne są w Systemie Informacji Przestrzennej, który pozwala na przeglądanie funkcji, przebiegu granic działek, własności oraz sposobu ich użytkowania.



GŁÓWNE WSKAŹNIKI	BIURA	HANDEL*	MAGAZYNY*
ISTNIEJĄCE ZASOBY (M ²)	443 300	692 400	1 681 000
POWIERZCHNIA W BUDOWIE (M ²)	98 000	28 400	122 600
STAWKI CZYN SZU EUR/M ² /MIESIĄC	12,5-15,5	41-43	2,1-2,7
PUSTOSTANY (%)	12,2	4,5	9,1

Źródło: Colliers International, Czerwiec 2017;

* dane dla regionu;

Stawki czynszu: biura-stawki wywoławcze; handel-najwyższe czynsze; magazyny-stawki efektywne.

Beyond.pl



Źródło: Beyond.pl

Stary Browar



Źródło: fotoportal.poznan.pl

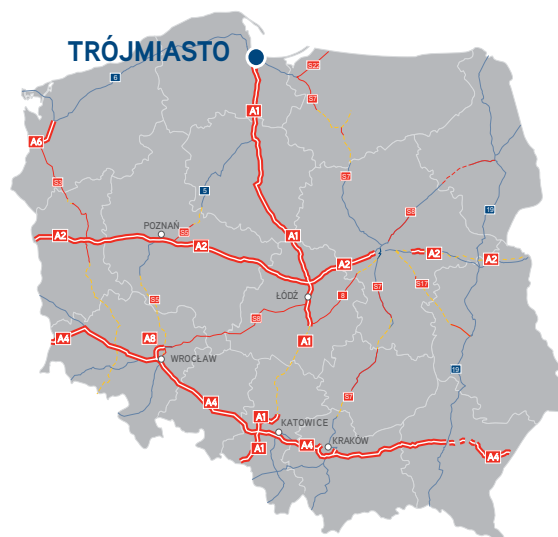
Poznański Park Technologiczno - Przemysłowy



Źródło: fotoportal.poznan.pl

WOJEWÓDZTWO POMORSKIE

TRÓJMIASTO



Trójmiasto to główny ośrodek biznesowy na północy kraju, który tworzą trzy sąsiadujące ze sobą miasta: Gdańsk-Gdynia-Sopot.

Na terenie metropolii mieszka ponad 1 mln mieszkańców (wraz z gminami ościennymi).

W samym Gdańsku, który stanowi główny ośrodek gospodarczy, populacja wynosi ponad 460 tys.



747 600

Ludność

2,3 mln

Ludność (województwo)

- Trójmiasto jest także centralnym ośrodkiem Gdańskiego Okręgu Przemysłowego, którego położenie nad samym morzem stanowi wyjątkową specyfikę tego okręgu. Obecnie na terenie miasta występuje przemysł stoczniowy, spożywczy, elektrotechniczny, energetyczny oraz petrochemiczny.
- Istotnym atutem Trójmiasta jest wysoka jakość życia, na którą składa się obecność licznych terenów sportowych i rekreacyjnych, obiektów kulturalnych i rozrywkowych a także dostęp do Morza Bałtyckiego. Kolejnym atutem metropolii jest duża liczba uczelni wyższych, takich jak: Uniwersytet Gdański, Gdański Uniwersytet Medyczny, Politechnika Gdańska, Akademia Morska czy Akademia Marynarki Wojennej, które wspólnie tworzą ważny w skali całego kraju ośrodek akademicki. Liczba studentów to blisko 100 tys. osób rocznie, studiujących na 23 uczelniach wyższych.

- Ponad milionowa populacja stanowi duży rynek zbytu dla przedsiębiorstw oraz wpływa na atrakcyjność rynku pracy, ze względu na dużą dostępność wykwalifikowanej kadry: inżynierów, specjalistów a także studentów (w Trójmieście blisko $\frac{3}{4}$ populacji jest w wieku produkcyjnym).
- Trójmiejska gospodarka prężnie się rozwija, co widać po inwestycjach w branży portowej (rozbudowa terminala kontenerowego), stoczniowej, magazynowo - logistycznej oraz produkcyjnej. Do metropolii napływa dużo firm z branż BPO/SSC, IT czy finansów. Największymi pracodawcami obszaru metropolitalnego są Grupa Lotos, Grupa Energa, Ergo Hestia, LPP czy Gdańska Stocznia Remontowa.



2,9%

PKB



3,3%

Stopa bezrobocia



5 028 PLN

Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie brutto

Źródło: GUS

Generatory rozwoju i zachęty inwestycyjne

Gdański Park Naukowo – Technologiczny - powstał na terenach Gdańskich Zakładów Graficznych. Otwarcie obiektu miało miejsce w 2008 roku. GPN-T składa się z trzech budynków o łącznej powierzchni użytkowej ponad 40 tys. m². Znajdują się w nich m. in. nowoczesne laboratoria, pomieszczenia biurowe, powierzchnie magazynowe oraz produkcyjne, centrum konferencyjno – szkoleniowe, inkubator technologiczny, a nawet przedszkole. Instytucja zajmuje się projektami związanymi z podniesieniem innowacyjności gospodarki, rozwiązaniem istniejących barier infrastrukturalnych na terenie Pomorza, wzmocnieniem współpracy pomiędzy sferą nauki i biznesu firm zrzeszonych w Pomorskim Klastrze ICT w województwie pomorskim oraz wieloma innymi. Aktualnie GPN-T uczestniczy w realizacji europejskiego projektu „Baltic Blue Biotechnology Alliance”, który na celu ma zwiększenie liczby przedsiębiorstw branży błękitnej biotechnologii oraz stworzenie kompleksowej

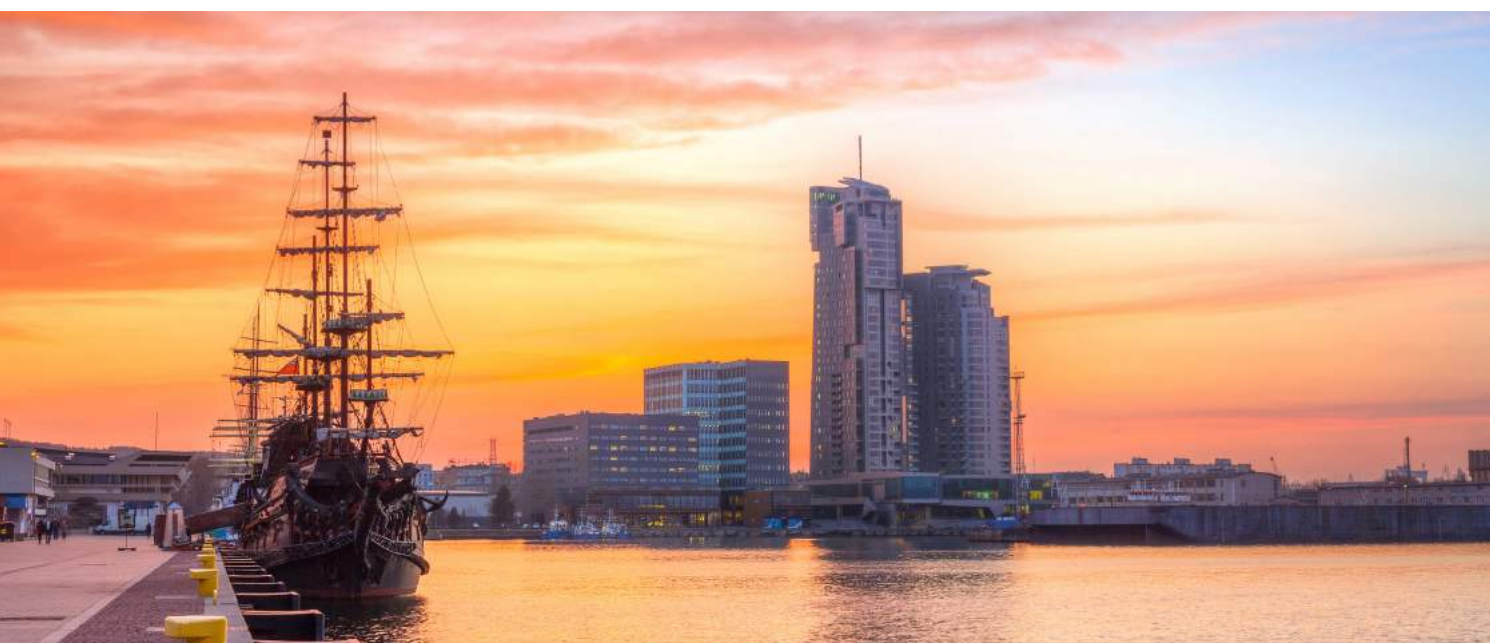


WYBRANE LICZBY

LICZBA CENTRÓW BSS	120
ZATRUDNIENIE W SEKTORZE BSS	19 300
LICZBA SZKÓŁ WYŻSZYCH	20
LICZBA STUDENTÓW	73 300
LICZBA ABSOLWENTÓW	18 500

Źródło: GUS,
raport ABSL „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2017”

Pomorski Park Naukowo – Technologiczny - powstał w 2001 roku z misją wspierania firm realizujących innowacyjne projekty. Kompleks został zbudowany na terenach byłej zajezdni autobusowej. Składa się z 4 budynków, w których znajdują się m.in. laboratoria biotechnologiczne i elektroniczne, prototypownie, biura, strefa startup, centrum konferencyjne, centrum designu, restauracja, galeria oraz Centrum Nauki EXPERYMENT. W PPN-T



oferty Regionu Morza Bałtyckiego. Z oferty biurowej parku korzysta ponad 60 firm zajmujących się takimi branżami jak automatyka, biotechnologia, oprogramowanie, telekomunikacja, ICT i in. Tym, których działalność nie wymaga stałego adresu, GPN-T daje możliwość korzystania z Pakietu Wirtualnego Biura, w którego skład wchodzi m.in. prestiżowy adres siedziby, obsługa korespondencji, dostęp do sal konferencyjnych czy też korzystanie z rabatów na usługi firmy kurierskiej i materiały biurowe.

swoje siedziby mają przede wszystkim firmy zajmujące się biotechnologią i ochroną środowiska, informatyką, inżynierią, innowacją społeczną czy telekomunikacją. Po za nimi znajdują się też przedsiębiorstwa doradcze i szkoleniowe. Łącznie w kompleksie działa ponad 180 firm. Celem instytutu jest pobudzenie rozwoju gospodarczego województwa oraz wzmocnienie współpracy między nauką a biznesem. Dzięki działaniom parku powstaje wiele miejsc pracy oraz możliwości rozwoju dla młodych przedsiębiorców.

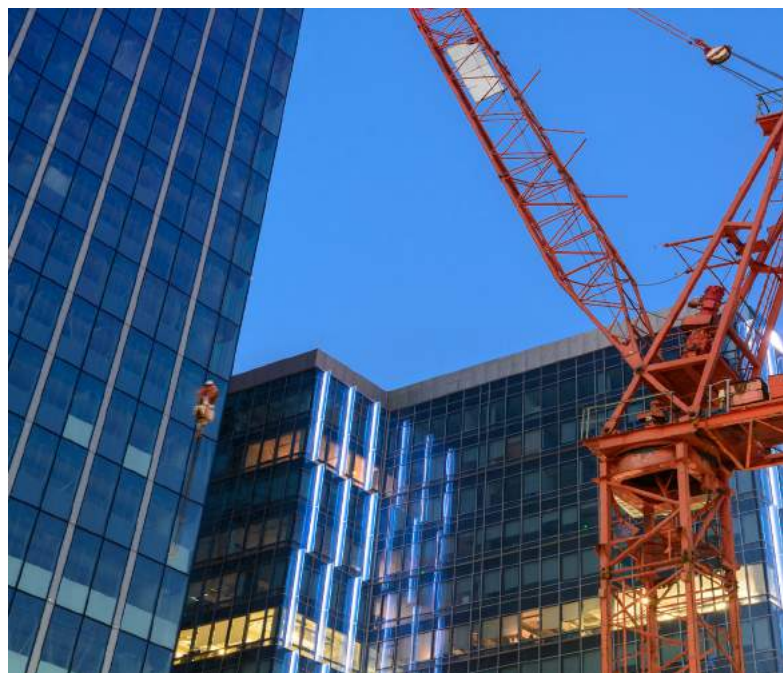
Poza parkami naukowo – technologicznymi w Trójmieście są obecne **inkubatory przedsiębiorczości**. Ich oferta skierowana jest do wszystkich osób chcących otworzyć własną firmę, niezależnie od branży, wykształcenia i doświadczenia. Inkubatory poza powierzchnią biurową oferują szkolenia, doradztwo w zasięgu księgowości i prawa, pomoc w pozyskiwaniu środków na rozwój przedsiębiorstwa oraz merytoryczne wsparcie przy prowadzeniu działalności.

Najstarszym inkubatorem działającym w Trójmieście jest **Inkubator AIP Gdańsk** zlokalizowany przy oddziale Uniwersytetu Gdańskiego w Sopocie. Dwa kolejne funkcjonują przy Politechnice Gdańskiej oraz Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu w Gdańsku. Są one częścią ogólnopolskiej sieci Akademickich Inkubatorów Przedsiębiorczości. Inkubatory te dodatkowo oferują tzw. preinkubację, czyli wsparcie przed założeniem działalności gospodarczej. Przedsiębiorca korzystający z takiej formy pomocy ma szansę na poznanie rynku i czas na podjęcie decyzji o rozpoczęciu funkcjonowania swojej nowej firmy.

Do innych placówek tego typu w Trójmieście należą **Inkubator Starter** zlokalizowany w Gdańsku oraz **Gdyński Inkubator Przedsiębiorczości**.

Agencje Rozwoju – skupiają się na rozwoju gospodarczym konkretnego regionu. Prowadzą działania na rzecz jego promocji. Wspierają władze samorządowe w realizacji polityki regionalnej oraz w prowadzeniu procesów inwestorskich. Ich główną misją, jak sama nazwa wskazuje jest rozwój określonego miejsca. Trójmiasto objęte jest działalnością Agencji Rozwoju Pomorza, Gdańskiej Agencji Rozwoju Gospodarczego oraz Investgdynia.pl. Dodatkowo w ramach działalności Agencji Rozwoju Pomorza funkcjonuje inicjatywa Invest in Pomerania 2020. W jej celach znajduje się m. in. utworzenie minimum 3 stref przemysłowych, zbudowanie spójnego systemu zachęt inwestycyjnych oraz promocja regionu skierowana do określonych grup docelowych.

Na terenie trójmiasta funkcjonuje **Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna**. Jest to jedna z czternastu stref



ekonomicznych działających na terenie Polski. Obejmuje ona obszary o łącznej powierzchni 2246 ha. PSSE ma bezpośredni dostęp do największych morskich portów w kraju. Przedsiębiorcy chcący rozpocząć swoją działalność gospodarczą na terenie objętym strefą nie tylko zyskają dostęp do atrakcyjnych, uzbrojonych gruntów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, ale również zostaną zwolnieni z podatku dochodowego. Co więcej, mogą liczyć na pełne wsparcie administracyjne w kwestiach prawnych i organizacyjnych związanych z realizacją inwestycji.

Poza zwolnieniem z podatku dochodowego, przedsiębiorca tworzący nowe miejsca pracy ma możliwość częściowego lub całkowitego zwolnienia z podatku od nieruchomości. Jest to rodzaj pomocy publicznej, udzielanej przez gminę na mocy uchwały. Ma charakter automatyczny, co oznacza, że przedsiębiorca gdy tylko spełni wymogi ustalone przez Radę Gminy w uchwale, takie wsparcie może otrzymać.

Wśród inwestorów PSSE znajdują się m.in. Zakłady Farmaceutyczne Polpharma, International Paper (dawniej Weyerhaeuser Poland), PKP Cargo czy Bridgestone – największy producent wyrobów gumowych i opon na świecie. Łącznie na terenie Strefy zainwestowało 123 inwestorów, którzy utworzyli około 22 921 miejsc pracy, a ich łączne nakłady inwestycyjne przekroczyły 11 mld PLN. Przykładem działalności strefy na rzecz rozwoju i aktywizacji regionu jest utworzenie Gdańskiego Parku Naukowo – Technologicznego oraz Bałtyckiego Parku Przemysłowego.

Miasto Gdańsk oferuje specjalny program stypendialny, chcąc tym samym zachęcić inwestorów do rozbudowy sektora usług nowoczesnych. Pokrywa on koszty szkolenia przyszłych pracowników. Ze Stypendium Gdańskiego skorzystały m.in. Lufthansa, Kainos czy Acxiom. Dodatkowo w Trójmieście powołano szkołę dedykowaną kształceniu pracowników sektora centrów usług wspólnych. Jest to jedyna taka szkoła w Polsce.

“MIASTO GDAŃSK
OFERUJE
SPECJALNY
PROGRAM
STYPENDIALNY.”

Oferta inwestycyjna

Planowaniem przestrzennym w Gdańsku zajmuje się Biuro Rozwoju Gdańska. Pokrycie planami przestrzennymi w 2006 roku w Gdańsku wynosiło 51,3% w stosunku do powierzchni miasta w granicach administracyjnych i wzrosło do 65% w 2016 roku. Rozwojem gospodarczym miasta Gdańska zajmuje się spółka miejska – Gdańska Agencja Rozwoju Gospodarczego, której działania dotyczą przede wszystkim terenów przemysłowych, w szczególności obecnych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańsk. W ofercie inwestycyjnej Trójmiasta, można wyróżnić cztery priorytetowe projekty inwestycyjne GARG:

- Park Przemysłowo-Technologiczny „Maszynowa” - prawie w całości skomercjalizowany;
- Pomorskie Centrum Logistyczne – rozwijane przez inwestora zagranicznego (firmę Goodman);
- Park Przemysłowy Płonia;
- Pomorskie Centrum Inwestycyjne wraz z Centrum Administracyjno - Usługowym KOGA.

Powyższe projekty składają się na ofertę inwestycyjną Gdańskiej Agencji Rozwoju Gospodarczego. Pierwszy z wymienionych projektów polegał na dostarczeniu infrastruktury technicznej na specjalnie przygotowane tereny. Został on ukończony i otwarty w 2012 r., obecnie odbywa się proces sprzedaży pozostałych, uzbrojonych działek inwestycyjnych. W Pomorskim Centrum Logistycznym trwa budowa hal magazynowych, czym zajmuje się firma Goodman, natomiast Park Przemysłowy Płonia jest na etapie planowania (tu również zostanie wybudowana niezbędna infrastruktura techniczna). Centrum administracyjno-usługowe KOGA to natomiast nowoczesny biurowiec, który został oddany do użytkowania w 2015 roku. GARG pełni tu rolę inwestora, a powierzchnia biurowa ma służyć głównie firmom z branży morskiej.

Agencja zajmuje się także utworzeniem infrastruktury technicznej na terenie Pomorskiego Centrum Inwestycyjnego (PCI) – najnowszego projektu, który znajduje się w świetnej lokalizacji – blisko Portu Północnego i terminala kontenerowego DCT. Na terenie PCI oferowane są tereny pod działalność przemysłowo-usługową. Teren o powierzchni około 76 ha znajduje się w doskonale skomunikowanej lokalizacji, bezpośrednio w sąsiedztwie Trasy Sucharskiego - nowoutworzonej ulicy Profesora W. Andruszkiewicza.

Projekt Green Road



Źródło: Invest in Gdańsk

Pomorskie Centrum Inwestycyjne (PCI) wraz z Centrum Administracyjno - Usługowym KOGA



Źródło: Invest in Gdańsk



GŁÓWNE WSKAŹNIKI	BIURA	HANDEL*	MAGAZYNY*
ISTNIEJĄCE ZASOBY (M ²)	645 500	747 000	450 600
POWIERZCHNIA W BUDOWIE (M ²)	108 900	62 000	36 700
STAWKI CZYNYSZU EUR/M ² /MIESIĄC	13-16.5	39-41	2,2-2,9
PUSTOSTANY (%)	7,8	3,1	4,8

Źródło: Colliers International, Czerwiec 2017;

* dane dla regionu;

Stawki czynszu: biura-stawki wywoławcze; handel-najwyższe czynsz; magazyny-stawki efektywne.

WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE

WROCLAW



Wrocław to wiodące centrum ekonomiczne, technologiczne i kulturalne w południowo-zachodniej Polsce oraz jeden z najszybciej rozwijających się obszarów miejskich w kraju. Jako silny ośrodek biznesowy stanowi atrakcyjną lokalizację dla inwestorów zagranicznych oraz jest miejscem powstawania wielu firm z kapitałem polskim.



637 700

Ludność

2,9 million

Ludność (województwo)

- › Miasto jest jednocześnie wiodącym krajowym ośrodkiem uniwersyteckim. Na 26 uczelniach wyższych studiuje obecnie 125 tys. osób, kształcąc się w kierunkach inżynierskich, informatycznych, ekonomiczno-finansowych czy lingwistycznych. Corocznie mury uczelni opuszcza ponad 32 tysiące absolwentów. We Wrocławiu blisko 100% studentów posługuje się językiem angielskim, zaś w centrach usług wspólnych używanych jest ponad 30 języków obcych.
- › Od ponad dwóch dekad miasto skutecznie pozyskuje bezpośrednie inwestycje zagraniczne i rozwija nowoczesną gospodarkę, wykorzystując długoletnie tradycje przemysłowe, kompetencje mieszkańców i potencjał akademicki.
- › Pro biznesowe nastawienie miasta oraz wsparcie instytucjonalne dla polskich i zagranicznych firm są wysoko cenione a także odwzorowywane przez inne miejscowości. Wrocław został uznany za najlepszą lokalizację dla biznesu przez Association of Business Service Leaders oraz za

najbardziej przyjazne biznesowi polskie miasto w roku 2016 przez magazyn Forbes. Silna obecność międzynarodowych marek sukcesywnie zmienia rynek pracy i profesjonalizuje instytucje otoczenia biznesu. Unikalna atmosfera sprzyjająca rozwojowi oraz potencjał ekonomiczny miasta czynią z niego atrakcyjną lokalizację dla zagranicznych projektów.

- › W latach 2004-2012 PKB Wrocławia wzrosło o 45%, co oznacza, że jest on drugim po Warszawie najszybciej rozwijającym się polskim miastem. Jednocześnie sukcesywnie spada stopa bezrobocia w mieście: z 8% w 2006 r. do 2,6% w I poł. 2017 r. Atutem miasta jest także rosnąca populacja. W latach 2005 – 2015 liczba mieszkańców aglomeracji wrocławskiej wzrosła o 50 000. Do tego wyniku w znaczący sposób przyczynili się studenci spoza regionu oraz sukcesywnie rosnąca migracja ekonomiczna – tylko w roku 2016 wydano 120 000 pozwoleń na pracę dla obywateli Ukrainy.



6,4%

PKB



2,6%

Stopa bezrobocia



4 801 PLN

Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie brutto

Źródło: GUS



Źródło: Wrocław Municipality

Generatory rozwoju i zachęty inwestycyjne

Pęd do wiedzy i dynamiczny rozwój pobudzają kreatywność w mieście. IT, biotechnologia, inżynieria, chemia i farmacja są branżami reprezentowanymi zarówno przez liczne lokalne start-upy jak i wielu globalnych graczy – między innymi: Dolby, IBM, 3M, Macopharma, UTC, McKinsey, Google. We Wrocławiu kluczowymi generatorami rozwoju są niewątpliwie dwa znaczące ośrodki: Wrocławski Park Technologiczny WPT oraz Wrocławskie Centrum Badań EIT+.

Wrocławski Park Technologiczny to miejsce łączące biznes i naukę z zaawansowanymi technologiami; to przestrzeń, w której innowacyjne pomysły zmieniają się w zdolne do

“WROCŁAWSKIE
CENTRUM BADAŃ
EIT+ JEST
ORGANIZACJA
BADAWCZĄ,
PODLEGŁĄ
MINISTROWI NAUKI
I SZKOLNICTWA
WYŻSZEGO.”



WYBRANE LICZBY

LICZBA CENTRÓW BSS	140
ZATRUDNIENIE W SEKTORZE BSS	40 000
LICZBA SZKÓŁ WYŻSZYCH	26
LICZBA STUDENTÓW	125 000
LICZBA ABSOLWENTÓW	32 000

Źródło: GUS,
raport ABSL „Sektor nowoczesnych usług biznesowych w Polsce 2017”

konkurowania na światowych rynkach produkty i usługi. Dzięki nowoczesnemu zapleczu badawczo-rozwojowemu, na które składają się nie tylko nowoczesne powierzchnie laboratoryjne, przemysłowe czy biurowe, ale też rozbudowana sieć networkingowa i bogate know-how. WPT kompleksowo wspiera generowanie innowacji i przekształcanie ich w rynkowy sukces. Poprzez swoje działania wspiera rozwój przedsiębiorczości i tworzy warunki, które w pełni pozwolą wykorzystać potencjał naukowo-przemysłowy Wrocławia i Dolnego Śląska. W WPT działalność prowadzi obecnie ponad 200 firm z sektora nowych technologii (ponad 1 600 zatrudnianych osób). Do dyspozycji firm są m.in.: zespół wyposażonych w światowej klasy aparaturę: 12 laboratoriów i prototypowni, unikatowy w skali kraju Zakład Doświadczalny, nowoczesna powierzchnia biurowa, tereny inwestycyjne i hala przemysłowa Nowa Siódemka. Dodatkową działalnością WPT jest szeroko pojęte doradztwo i działalność szkoleniowa (w zakresie technologicznym i biznesowym. W WPT nacisk kładzie się na sektor B+R – stale wdrażane są nowe narzędzia mające stymulować jego rozwój (na terenie WPT działają dwa inkubatory przedsiębiorczości).

Wrocławskie Centrum Badań EIT+ - jest organizacją badawczą, podległą Ministrowi Nauki i Szkolnictwa Wyższego. Jest to ośrodek, który posiada najbardziej kompleksową infrastrukturę badawczą w Europie Środkowo-Wschodniej (ponad 23 tys. m²), wyposażoną w najnowszy sprzęt laboratoryjny. Pozwala to realizować projekty badawcze oraz badania podstawowe uwzględniające światowe trendy rozwojowe. EIT+ wdraża ideę szerokiej

współpracy naukowców reprezentujących różne dziedziny, czerpiąc z potencjału wrocławskiego i ogólnopolskiego środowiska naukowego. EIT+ współpracuje ze znanymi na świecie uczelniami/instytutami takimi jak: Berkeley, Stanford, Princeton, Fraunhofer Institute, Gent University, itp. Obecnie prowadzi prace w obszarach biotechnologii, diagnostyki medycznej, farmacji, nanotechnologii, technik laserowych i inżynierii materiałowej. Opracowywane technologie tworzone są z myślą o wdrożeniach w przemyśle.

Centrum jest idealnym parterem dla przedsiębiorców, którzy:

- poszukują współpracy badawczej przy rozwoju nowych produktów i rozwiązaniach problemów technologicznych,
- chcą zlecić prace badawczo-rozwojowe lub pozyskać IP z rynku,
- potrzebują innowacyjnych technologii dla skutecznego konkurowania na rynku oraz doradztwa biznesowego, strategicznego lub technicznego,
- poszukują partnera do realizacji procesów komercjalizacji technologii i ochrony własności intelektualnej, pozyskiwania projektów oraz budowania konsorcjów.

Oferuje:

- usługi doradztwa naukowych m.ni. z dziedzin takich jak biotechnologia, mikrobiologia, technologie laserowe, krytalografia, mikroskopia elektronowa i konfokalna, materiały polimerowe i luminescencyjne, mikroobróbka laserowa, badania struktury ciała stałego, badania stabilnościowe,
- usługi analityczne i badawczo rozwojowe w wyżej wymienionych obszarach,
- ponad 50 technologii własnych, które mogą stanowić przedmiot licencji/sprzedaży, bądź podstawę do stworzenia spółki spin-off,
- wysokiej klasy specjalistyczne laboratoria i urządzenia laboratoryjne na wynajem.

Ponadto we Wrocławiu znajdują się inne renomowane jednostki badawcze:

- Dolnośląski Park Innowacji i Nauki,
- KGHM CUPRUM Centrum Badawczo-Rozwojowe,
- Instytut Automatyki Systemów Energetycznych,
- Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego we Wrocławiu,
- Instytut Niskich Temperatur i Badań Strukturalnych im. Włodzimierza Trzebiatowskiego Polskiej Akademii Nauk we Wrocławiu,
- Instytut Immunologii i Terapii Doświadczalnej im. Ludwika Hirszfelda Polskiej Akademii Nauk.

W Polsce inwestorzy mogą liczyć na ogólnodostępne formy pomocy obowiązujące w całym kraju, np. prowadzenie działalności w ramach Specjalnych Stref Ekonomicznych (SSE – w aglomeracji



Źródło: Urząd Miejski Wrocławia

wrocławskiej funkcjonują 4 SSE: Legnicka, Wałbrzyska, Kamiennogórska i Tarnobrzaska), aplikowanie o grant rządowy czy ubieganie się o dofinansowanie w ramach projektów unijnych. Działalność w Strefie umożliwia skorzystanie z następujących środków wsparcia: zwolnienie dochodu uzyskanego z działalności w SSE z podatku dochodowego (CIT lub PIT), dostęp do uzbrojonych nieruchomości inwestycyjnych w atrakcyjnych cenach, nieodpłatne wsparcie formalnych procesów dotyczących inwestycji.

Niektóre miasta, w tym Wrocław, oferują dodatkowo tzw. zachęty lokalne. We Wrocławiu inwestor może ubiegać się o zwolnienie z podatku od nieruchomości jak również skorzystać z programu Mozart – jest to miejski program wsparcia partnerstwa szkolnictwa wyższego i nauki oraz sektora aktywności gospodarczej. Celem programu jest inicjowanie, budowanie i koordynowanie partnerstwa pomiędzy szkolnictwem wyższym a sektorem aktywności gospodarczej, ukierunkowanego w szczególności na rozwój i aktywizację lokalnego rynku pracy.

Kluczowym elementem zachęty inwestycyjnej Wrocławia jest utworzona w 2006 roku Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej ARAW (pierwsza w tamtym czasie taka instytucja w Polsce), która nieodpłatnie świadczy szeroki wachlarz usług doradczych potencjalnym inwestorom. Działalność ARAW zapewnia potencjalnym inwestorom sprawne i terminowe uruchomienie działalności we Wrocławiu.

Oferta inwestycyjna

We Wrocławiu ofertę nieruchomości gminnych opracowuje Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia. Zaakceptowane przez Prezydenta Miasta nieruchomości przeznaczone do obrotu cywilnoprawnego prezentowane są za pośrednictwem specjalnej strony internetowej: **Gięda Nieruchomości**. W ofercie znajdują się nieruchomości (niezabudowane i zabudowane) o różnym przeznaczeniu (jednorodzinny, wielorodzinny, usługowy i inny) oraz lokale (mieszkalne i użytkowe).

Od kilku lat Miasto Wrocław realizuje projekt **Wzorcowego Osiedla Nowe Żerniki**, inspirowanego projektem budowy modelowego osiedla we Wrocławiu WuWA z 1929 roku. Dziś, po ponad osiemdziesięciu latach, Wrocław ponownie dołącza do architektonicznej awangardy. Jest to osiedle projektowane przez najlepszych wrocławskich architektów, odpowiadające potrzebom nowoczesnych mieszkańców miasta, ułatwiające budowanie więzi społecznych, spełniające normy budownictwa ekologicznego, a także będące przyszłą architektoniczną wizytówką Wrocławia.

W obrębie osiedla powstaną zarówno duże budynki wielorodzinne, jak i kameralne jednostki złożone z kilku mieszkań a także domy jednorodzinne – zarówno szeregowe jak i wolnostojące. Zróżnicowanie to umożliwić ma realizację modelowych rozwiązań dla budynków o różnej skali, a także zaangażowanie różnorodnych inwestorów – deweloperów, małych spółdzielni, kooperatyw, czy inwestorów indywidualnych.

Dzięki współpracy Gminy Wrocław, architektów i inwestorów, projekt osiedla zakłada budowę (oprócz budynków) całej niezbędnej infrastruktury – począwszy od instalacji, przez sieć dróg i chodników, aranżację zieleni po kompletne wyposażenie przestrzeni publicznych i półpublicznych.

Po drugiej stronie **Alei Architektów** ma powstać kompleks usługowy, a w nim m.in. tereny, na których powstaną biurowce. Będzie to zespół pięciu działek każda o powierzchni ok. 0,38 ha.

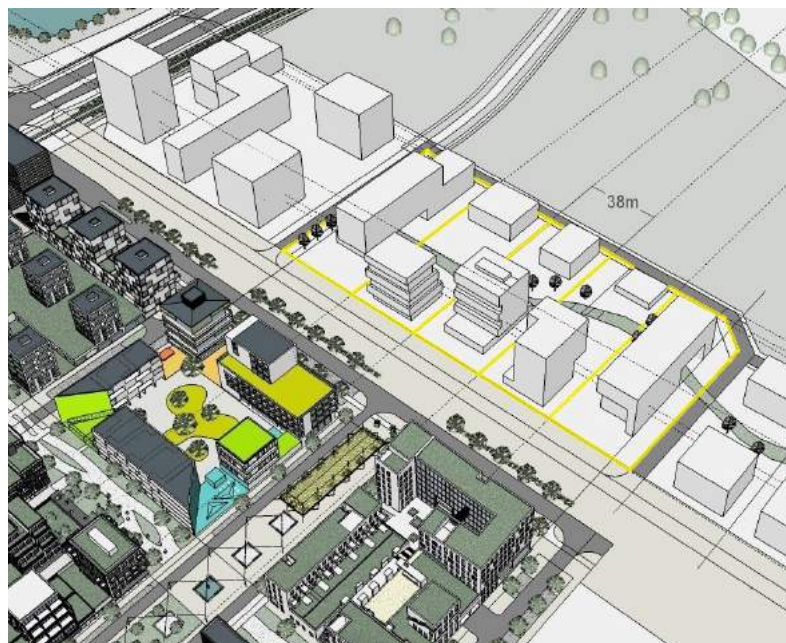
Dodatkowo oferty kierowane do potencjalnych przedsiębiorców agregowane są przez Agencję Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej i prezentowane na stronie internetowej www.invest-in-wroclaw.pl. Inwestorzy mogą skorzystać z zamieszczonej na stronie wyszukiwarki terenów inwestycyjnych, hal przemysłowych i powierzchni biurowych. ARAW współpracuje blisko z występującymi w regionie 4 Specjalnymi Strefami Inwestycyjnymi (Wałbrzyską, Legnicką, Tarnobrzeską i Kamiennogórką), z których każda posiada własne portfolio dostępnych terenów inwestycyjnych.

Wzorcowe Osiedle “Nowe Żerniki”



Źródło: Urząd Miejski Wrocławia

Wzorcowe Osiedle “Nowe Żerniki” - biura



Źródło: Urząd Miejski Wrocławia



GLÓWNE WSKAŹNIKI	BIURA	HANDEL*	MAGAZYN*Y*
ISTNIEJĄCE ZASOBY (M ²)	873 100	663 000	1 448 500
POWIERZCHNIA W BUDOWIE (M ²)	241 600	64 000	54 100
STAWKI CZYNSZU EUR/M ² /MIESIĄC	13-16	41-43	1,9-3,2
PUSTOSTANY (%)	8,5	4,1	9,0

Źródło: Colliers International, Czerwiec 2017;

* dane dla regionu;

Stawki czynszu: biura-stawki wywoławcze; handel-najwyższe czynsze; magazyny-stawki efektywne.

KONTAKTY:



Piotr Mirowski

Partner | Director, CEE Investment Services
+48 512 233 228
Piotr.Mirowski@colliers.com



Justyna Milewska

Partner Associate, Radca prawny
Deloitte Legal
+48 502 611 126
jmilewska@deloittece.com



Marcin Mędrzecki

Associate Director, CEE Investment Services
+48 664 920 149
Marcin.Medrzecki@colliers.com



Michał Siekierzyński

Partner, Doradca podatkowy
Deloitte – Tax advisory
+48 668 431 180
msiekierzynski@deloittece.com



Dominika Jędrak

Director, Research and Consultancy Services
+48 666 819 242
Dominika.Jedrak@colliers.com



Aleksandra Gawrońska

Analyst, Research and Consultancy Services
+48 882 014 553
Aleksandra.Gawronska@colliers.com



URZĄD MIASTA POZNANIA

Katja Lōžina

Zastępca Dyrektora
Biura Obsługi Inwestorów
T: +48 61 878 5428
E: katloz@um.Poznań.pl

WROCLAW

AGENCJA ROZWOJU

AGLOMERACJI WROCLAWSKIEJ

Łukasz Czajkowski

Dyrektor Centrum Wspierania Biznesu
M: +48 608 841 642
E: lukasz.czajkowski@araw.pl

URZĄD MIASTA KATOWICE

Mateusz Skowroński

Naczelnik Wydziału
Obsługi Inwestorów
M: +48 695 936 294
E: oi@katowice.eu

MIASTO GDAŃSK/

GDAŃSKA AGENCJA ROZWOJU

GOSPODARCZEGO INVESTGDA

Małgorzata Zalewska

Project Manager
M: +48 509 755 622
E: m.zalewska@investgda.pl

MIASTO ŁÓDŹ

Adam Pustelnik

Dyrektor Biura Obsługi
Inwestorów i Współpracy z Zagranicą
T: +48 42 638 59 39
E: boi@uml.Łódź.pl

URZĄD MIASTA KRAKOWA

Rafał Kulczycki

Dyrektor Wydziału
Rozwoju Miasta
T: +48 12 616 15 48
E: wr.umk@um.Kraków.pl

SZUKASZ NOWEJ NIERUCHOMOŚCI?

NASZE WYSZUKIWARKI

NASZA WIEDZA

TWOJA NOWA LOKALIZACJA

Znajdź swój nowy
lokal handlowy

RetailMAP

www.retailmap.pl

Znajdź swoje
nowe biuro

OfficeMAP

www.officemap.pl

Znajdź swój
nowy magazyn

Warehouses

www.warehouses.pl

Colliers
INTERNATIONAL

554 biura w
68 krajach
na
6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **153**
Kanada: **34**
Ameryka Łacińska: **24**
Azja Pacyfik: **231**
EMEA: **112**

2,3 mld €
roczny przychód w 2016

170 mln m²
powierzchni w zarządzaniu

15 000
pracowników

Colliers International

Colliers International Group Inc. (NASDAQ i TSX: CIGI) jest globalną firmą doradczą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Posiada biura w 68 krajach, w których zatrudnia 15 000 pracowników. Colliers International oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Firma doradza najemcom, właścicielom nieruchomości oraz inwestorom na całym świecie. Oferuje pośrednictwo w zakresie wynajmu i sprzedaży, globalne rozwiązania korporacyjne, obsługę transakcji inwestycyjnych i rynków kapitałowych, zarządzanie projektami, usługi w zakresie workplace solutions, zarządzanie nieruchomościami oraz majątkiem spółek, wycenę nieruchomości, a także badania rynku dostosowane do potrzeb klientów oraz doradztwo strategiczne. Colliers International znalazł się w rankingu Global Outsourcing 100 – liście czołowych firm działających w sektorze outsourcingu. Spółka została wyróżniona już po raz dziesiąty z rzędu, czyli więcej niż którakolwiek spośród firm doradzających na rynku nieruchomości. Autorem rankingu jest International Association of Outsourcing Professionals

www.colliers.com

Colliers International w Polsce działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi, w których łącznie zatrudnia ponad 250 specjalistów. Firma została uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami przyznanymi m.in. w konkursach: Eurobuild, CIJ Journal, CEE Quality Awards, International Property Awards. Ostatnio otrzymane przez Colliers wyróżnienia to nagroda Outsourcing Star dla jednej z firm nieruchomościowych najprężniej działających w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu przyznawane najdynamiczniej rozwijającym się firmom w Polsce.

www.colliers.pl

Colliers International
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa
+48 22 331 78 00



Accelerating success.



Wszelkie prawa zastrzeżone © 2017 Colliers International.

Informacja zawarte w niniejszym dokumencie zostały pozyskane ze źródeł uważanych za rzetelne. Pomimo dołożenia należytych starań, nie gwarantujemy precyzności tych informacji. W związku z powyższym, zachęcamy czytelników do konsultacji informacji i treści zawartych w tym raporcie z ich profesjonalnymi doradcami.