

PROPERTY

THE POLISH
COMMERCIAL
REAL ESTATE
REVIEW

BOOK

2015

ISSN 2081-1683

2 (50) / 2015

Cena 25 PLN (w tym 8% VAT)



Partner strategiczny / Strategic Partner

Partnerzy merytoryczni / Contents Partners

Partnerzy / Partners



PARTNERZY / PARTNERS

4

RYNEK / MARKET

Perspektywy dla rynku nieruchomości
Good prospects for real property market

8

RYNEK / MARKET

Amerykanie przed Niemcami
US ahead of Germany

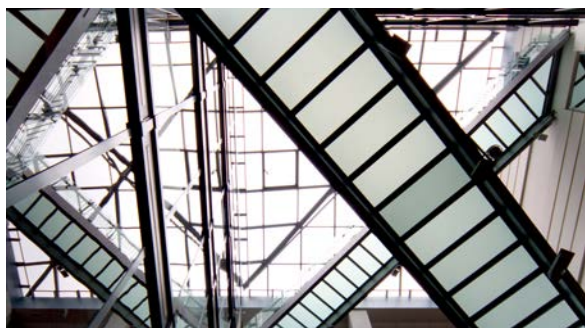
15



BIURA / OFFICES

Rewitalizacja, czyli o budynkach z duszą
Revitalisation or buildings that have a soul

20



BIURA / OFFICES

Rewitalizacja kamienic z przeznaczeniem na obiekty biurowe
Revitalisation of tenements into office buildings

26

KOMENTARZ / COMMENTARY

Rewitalizacja prawobrzeżnej Warszawy
Revitalisation of the right-bank part of Warsaw

28

BIURA / OFFICES

Pięć minut najemcy trwa!
Tenants' moment in the spotlight

30



RYNEK / MARKET

Moda na zielone
Green is trendy

36

HANDEL / RETAIL

Rynek w zawieszeniu
Market suspended

44



ul. Krzywickiego 34
02-078 Warszawa
tel. +48 22 623 81 37
tel. +48 22 622 09 31
www.thecity.com.pl

REDAKCJA:

Daniel Jabłoński – redaktor prowadzący
djablonski@thecity.com.pl

Magdalena Fabijańczuk-Antkowiak – redaktor
mfabianczuk@thecity.com.pl

Anna Korólczyk – dziennikarz
akorolczyk@thecity.com.pl

Tomasz Papiernik – dziennikarz/tłumacz
tpapiernik@thecity.com.pl

Izabela Jesiołowska, Edytorial – korekta tekstu

Jacek Pietraszko
JJP studio – skład, łamanie i opracowanie graficzne

REKLAMA:

Hubert Wasiak – Project Manager
hwasiak@thecity.com.pl

Cezary Goss – Project Manager
cgoss@thecity.com.pl

Według Colliers International współczynnik pustostanów w 2014 r. utrzymał się w największych polskich aglomeracjach na poziomie poniżej 4%. Najwyższa wartość wskaźnika odnotowana została na Górnym Śląsku (3,5%), najniższa natomiast w Trójmieście (1,8%). Z kolei najwyższy poziom stawek czynszów typu *prime* za powierzchnię handlową zlokalizowaną w najlepszych centrach handlowych odnotowano w Warszawie (95–97 EUR/mkw./miesiąc). Na pozostałych największych rynkach stawki wahały się w przedziale 39–45 EUR/mkw./miesiąc.

Nadal przewodzi Warszawa

W segmencie biur nadal prym w Polsce ma Warszawa, gdzie w realizacji jest 760 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, wliczając w to 56 tys. mkw. w trakcie renowacji. Jak wynika z analiz przeprowadzonych przez Jones Lang LaSalle, w 2015 roku na stołeczny rynek trafi 320 tys. mkw. nowych biur i co najmniej tyle samo w 2016. Największe projekty planowane do zakończenia w 2015 r. to Postępu 14, Domaniewska Office Hub, Astrum Business Park czy Royal Wilanów. W 2014 r. zasoby Warszawy wynosiły ponad 4,3 mln mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.

Duża liczba nowych projektów w stolicy, przy nadal spadającym udziale umów przednajmu, bardzo zaostrzy rywalizację o najemców w perspekty-

Avon Studio and Calvin Klein Watch & Jewelry, among others.

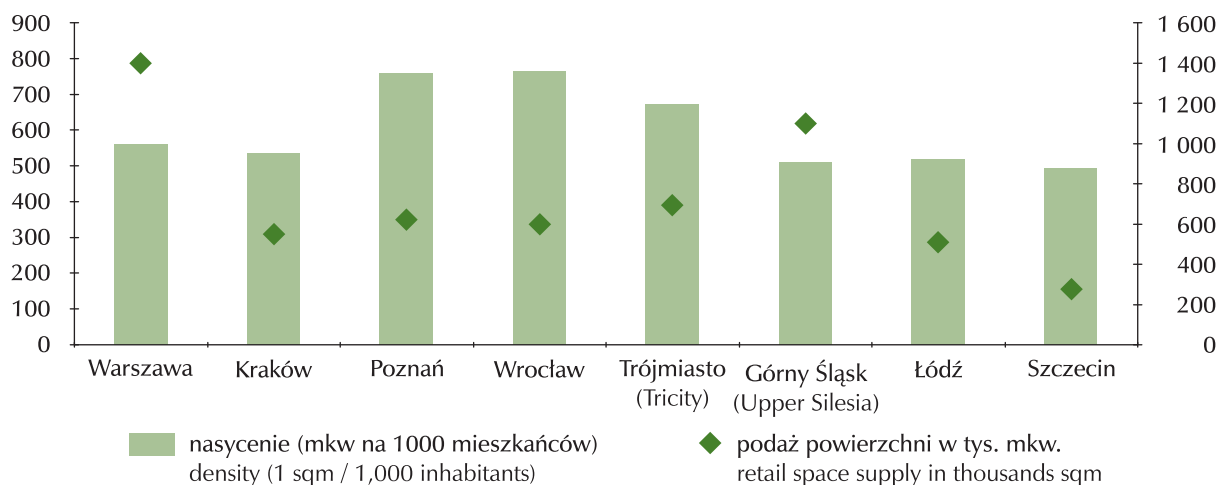
According to Colliers International, the vacancy rate in major Polish agglomerations in 2014 remained below 4%. The highest vacancy rate was recorded in Upper Silesia (3.5%), the lowest – in Tri-City (1.8%). The highest level of rents for retail space in prime shopping centres was recorded in Warsaw (EUR 95–97/sqm/month). In the remaining markets, rates oscillated around EUR 39–45/sqm/month.

Warsaw continues to lead the way

In the office segment, Warsaw remains the leader with 760,000 sqm of modern office space under construction, including 56,000 sqm that are being renovated. According to Jones Lang LaSalle, 2015 will see the delivery of 320,000 sqm of modern offices and at least as much will be delivered in 2016. The largest projects scheduled for completion in 2015 are Postępu 14, Domaniewska Office Hub, Astrum Business Park, or Royal Wilanów. In 2014, office stock in Warsaw amounted to around 4.3 million sqm of modern office space.

A high number of new projects in the city, paired with the decreasing share of pre-let agreements, is going to sharpen competition for tenants in a few nearest quarters. Potential tenants have more and more requirements. They want the projects and pre-

Nasylenie i podaż powierzchni handlowej
Retail space density and supply



Źródło (source): Colliers International

nak ze względu na spodziewaną wysoką nową podaż będą w najbliższym czasie pod presją zniżkową. Obecnie najwyższe stawki najmu w Centrum wahają się między 22 a 24 euro za metr kwadratowy miesięcznie i 11–18,5 euro poza nim. Stawki bazywe najmu w miastach regionalnych oscylowały w przedziale od 15 euro za metr kwadratowy miesięcznie w Krakowie i Poznaniu do 13 w Łodzi.

Nowoczesne magazyny i hale przyciągają

Na rynku powierzchni magazynowych w Polsce widoczne jest wyraźne ożywienie. Rozpoczęło się ono przed dwoma laty i spodziewać się można kilku kolejnych.

W całej Polsce spada liczba pustostanów. Tom Listowski, dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych w Polsce i Relacji z Klientami Korporacyjnymi na Europę Środkowo-Wschodnią firmy Cushman & Wakefield, stwierdza, że z uwagi na malejącą liczbę niewynajętych powierzchni spodziewamy się, że część z planowanej nowej powierzchni w regionach o niskim współczynniku pustostanów może być wybudowana spekulacyjnie, czyli bez podpisanej wcześniej umowy najmu.

Wysokie zainteresowanie najemców powierzchniami przemysłowymi i magazynowymi przyczyniło się do spadku wskaźnika powierzchni niewynajętych, który pod koniec 2014 roku kształtował się na rekordowo niskim poziomie 5,8 procent w skali kraju.

Modern warehouses attract clients

The industrial market in Poland is clearly experiencing a recovery. It started two years ago and is most likely to continue.

The vacancy rate is decreasing all over Poland. Tom Listowski, Head of Industrial Department in Poland and CEE Corporate Relations, Cushman & Wakefield, pointed out that because of the decreasing number of vacant premises, we could expect that some of new space in the pipeline in regions with a low vacancy rate is going to be constructed speculatively, without earlier prelet agreements.

A high interest of tenants in industrial space resulted in a decrease in the vacancy rate, which by the end of 2014 was at a record-low level of 5.8%.

According to Patrick Kurowski, Head of Industrial & Logistics, CBRE Poland, 2014 was an exceptional year for the industrial market with a record-high supply and the lowest vacancy year for years. This is the result of a very good economical situation of Poland, its location in the centre of Europe and the development of the road infrastructure. Poland is an internationally valued country, evidenced by the fact that it is the leader in terms of investment purchases in the CEE region. We expect to see further development of this market in the coming quarters, caused by the expansion of the e-commerce segment and the following increase of requirements of the logistics industry or growing demand for industrial space.

Największe projekty biurowe w Warszawie planowane na 2015 r.

The largest office projects in Warsaw in the pipeline for 2015

Budynek Project	Pow. biurowa (m kw.) Office space (sqm)	Strefa Subzone	Deweloper Developer
Postępu 14	33 700	Południe Górne (Upper South)	HB Reavis
Royal Wilanów	28 000	Południowy Wschód (South East)	Capital Park
Spektrum Tower	27 300	Ścisłe Centrum (Core)	Europa Capital
Domaniewska Office Hub	27 000	Południe Górne (Upper South)	PHN
Multimedialny Dom Plusa	23 000	Południe Górne (Upper South)	White Stone Development
Warsaw Spire C	20 000	Obrzeża Centrum (Fringe)	Ghelamco
Pacific Office Building	17 600	Południe Górne (Upper South)	Kronos Real Estate

Źródło (source): WRF, DTZ

wskaźnika pustostanów wśród miast regionalnych odnotowano w Szczecinie (14,8 proc.) – wylicza.

Z czego wynikają te pustki? Zdaniem Daniela Bieniasa, senior dyrektora i szefa Działu Reprezentacji Najemców w CBRE, nie tylko z dużej aktywności deweloperów. W znacznym stopniu jest to spowodowane powielaniem trendu sprzed pięciu lat, kiedy w realiach światowego kryzysu najemcy podpisali niewiele umów. – Pięć lat to okres, na jaki najczęściej wynajmowane są biura, zatem w 2014 r. przypadł czas zmniejszonej liczby ich odnowień – mówi Daniel Bienias. – Osłabienie popytu to także efekt techniczny spowodowany konsolidowaniem się firm oraz nowymi rozwiązaniami organizacji biura, które pozwalają zmniejszyć zapotrzebowanie na powierzchnię, z czego firmy skwapliwie korzystają – tłumaczy specjalista z CBRE.

Gdzie i za ile

Niektóre budynki biurowe, pomimo spadku popytu, cieszą się niesłabnącym zainteresowaniem. Według Tomasza Lewandowskiego, dyrektora zarządzającego Aktywów Nieruchomościowych w MS TFI SA, są to projekty zlokalizowane w ścisłych centrach miast i innych prestiżowych rejonach, zapewniających bezpośrednie sąsiedztwo rozpoznawalnych firm i instytucji. – Na rynku zauważalna jest również specjalizacja stref biurowych – zauważa Lewandowski. – Firmy funkcjonujące w danym sektorze gospodarki poszukują biur w lokalizacjach gwarantujących bliskość partnerów biznesowych oraz podmiotów działających w podobnych segmentach – dodaje.

Jak podają eksperci z CBRE, czynsze transakcyjne w najlepszych biurowych lokalizacjach w ścisłym centrum Warszawy spadły obecnie do 25 euro/mkw./mc. W 2014 r. największym zainteresowaniem cieszyły się inne niż Centrum dzielnice. Głównym czynnikiem wpływającym na zainteresowanie najemców tymi lokalizacjami są atrakcyjne stawki czynszów, utrzymujące się na poziomie 14–15,5 euro/mkw./mc.

BPO i sektor publiczny najaktywniejsi

Jak przypomina Joanna Mroczek, dyrektor Działów Badań i Marketingu w CBRE, największą aktywność wśród najemców obserwuje się w sektorze BPO/SSC, którego dynamiczny rozwój widoczny jest na przestrzeni ostatni kilku lat. Maciej Ozdoba, Senior Property broker w Nuvalu Polska, zauważa,



What causes these vacancies? According to Daniel Bienias, Senior Director and Head of Tenant Representation at CBRE, it is something more than high activity of developers. To a large extent, it has been caused by repeating the trend dating back five years ago, when tenants facing the global crisis signed few agreements. “Five years is a standard term of lease for office premises; therefore, 2014 saw a decreased number of renewals,” says Daniel Bienias. “The decreased take-up is also a technical effect of the consolidation of firms and new ways of office space organisation which allow to reduce the demand for space,” CBRE specialist explains.

Where and how much

Some office buildings enjoy unwavering interest despite decreased take-up. According to Tomasz Lewandowski, Managing Director of Real Estate Assets at MS TFI SA, these are the projects located in core centres of cities and other prestigious locations which offer direct neighbourhood of recognisable businesses and institutions. “There is also a trend for office zones to specialise,” he notes, and goes on to say that “businesses operating in a particular sector look for offices in locations that guarantee close vicinity of business partners and entities operating in similar segments.”

According to CBRE experts, rents for completed transactions in prime office locations in

ników, zgniatarek i separatorów tłuszczu. – Nawet podlewanie roślinności na terenie Placu Unii odbywa się przy użyciu deszczówki gromadzonej w specjalnym zbiorniku retencyjnym – dodaje.

Co na to najemcy

Rozwiązania ekologiczne nie należą do kwestii, na które potencjalny najemca zwraca uwagę w pierwszej kolejności. – Przy wyborze nowej siedziby najemcy patrzą przede wszystkim na koszty, które będą generowane z tytułu najmu powierzchni biurowej – tłumaczy Piotr Capiga z Działu Powierzchni Biurowych w Cushman & Wakefield. – Wielu najemców stara się podejmować decyzje biznesowe w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju, ale rachunek finansowy pozostaje elementem kluczowym. Coraz większa grupa najemców jest jednak świadoma faktu, że zielone rozwiązania obniżają wysokość ponoszonych kosztów i przekładają się pozytywnie na komfort pracy – stwierdza.

Joanna Kalinowska z CBRE zauważa, że o ekologiczne rozwiązania pytają głównie międzynarodowe firmy, przede wszystkim amerykańskie, które zgodnie z zasadami korporacyjnymi szukają biur tylko w zielonych lokalizacjach. – Większość nowych budynków biurowych w Polsce jest certyfikowana. Różnica polega jedynie na rodzaju certyfikatu oraz jego poziomie – mówi Piotr Capiga z Cushman&Wakefield. – Warto zwrócić uwagę, jakie rozwiązania proekologiczne zastosował deweloper.

velopment principles, but it is the financial aspect that is the key. An increasing group of tenants is aware of the fact that green solutions reduce the costs and have a positive impact on the working comfort,” says Piotr Capiga.

Joanna Kalinowska from CBRE notes that it is mostly international firms, especially American, who enquire about offices in green locations following their corporate policy. “Most new office buildings in Poland are certified. The difference is in the level of the certificate rating,” says Piotr Capiga from C&W. “It is worth checking what environmentally friendly solutions have been implemented by the developer. Some of them can translate into actual savings while the other can’t. Systems limiting energy and water consumption, which generate greatest savings, are the most popular among tenants. Equally important are solutions which have a positive impact on the work comfort or office accessibility, such as parking spaces and showers for employees travelling to work by bike. Tenants actually focus not on the certificates as such, but on particular solutions,” concludes Mr. Capiga.

Truly green?

Do ecological certificates reflect actual environmental-friendliness? Rafal Schurma from PLGBC believes that the aim of the certification process is the scoring. “I have heard about paradoxical situa-





Optymistyczne perspektywy

Marzena Tkaczuk jest przekonana, że stosowna strategia specjalnych stref ekonomicznych, odpowiednie przygotowane gruntów, trafione przyszłościowe lokalizacje, a także otwartość na inwestorów *versus* kompetencje, które Polska posiada jako kraj – poskutkują wzmożoną aktywnością inwestorów.

– Branża ma przed sobą bardzo dobre perspektywy – podsumowuje Radosław T. Krochta z MLP Group. – Z roku na rok wielkość dostarczanej nowoczesnej powierzchni magazynowej powiększa się w szybkim tempie. Dynamiczny rozwój, jaki obserwujemy już od dłuższego okresu, w coraz większym stopniu zachęca deweloperów do realizacji również inwestycji spekulacyjnych.

Z danych zgromadzonych przez Ministerstwo Gospodarki wynika, że średni przyrost inwestycji wynosi 215 zł na sekundę. Ich wartość na koniec czerwca 2014 r. przekroczyła 96,5 mld zł (od końca 2011 roku wzrosła o niemal 17 mld zł). Analizując te dane, można wysnuć wniosek, że z roku na rok, a prawdopodobnie nawet z miesiąca na miesiąc, wartości będą sukcesywnie rosły. Rynek nieruchomości magazynowych i produkcyjnych, a zwłaszcza ten drugi, może na tym jeszcze więcej

dynamic development we have been observing for a long time encourages developers to carry out speculative investments as well.”

According to data gathered by the Ministry of Economy, the average investment growth has amounted to PLN 215 per second. By the end of June 2014, their value exceeded PLN 96.5 billion (it is an increase of nearly PLN 17 billion since the end of 2011). Looking at the updated data, it can be seen that year by year, and probably even month by month, these values are going to increase successively. The warehouse and industrial market, especially the latter one, can gain even more. Even though the developers who deliver projects in special economic zones do not take advantage of the existing tax benefits and relieves, these preferential terms may attract numerous clients from various sectors. ■

zyskać. Bo choć deweloperzy, realizujący projekty w specjalnych strefach ekonomicznych, sami nie korzystają z ulg, to przywileje dotyczące działalności na tych terenach mogą przyciągnąć naprawdę wielu klientów z różnych branż. ■

Zagraniczna spółka kontrolowana a międzynarodowe planowanie podatkowe

Controlled foreign corporation and international tax planning

Mając na uwadze, że 1 stycznia 2015 roku do polskiej ustawy o CIT oraz ustawy o PIT wprowadzono pojęcie zagranicznej spółki kontrolowanej, warto zastanowić się, jaki wpływ nowe przepisy będą miały na prowadzoną obecnie działalność oraz czy w jakikolwiek sposób sprawią, że podjęcie planowanych działań nie będzie opłacalne.

Taking into consideration the fact that on 1 January 2015 the concept of a controlled foreign corporation was introduced into the Polish CIT and PIT Acts, it is worthwhile to ponder how the new regulations will affect current operations and whether they will, in any way, cause planned activities to become unprofitable.



Krzysztof Kaczmarek, partner zarządzający w Zespole Doradztwa Podatkowego TPA Horwath, doradca podatkowy
managing partner at the TPA Horwath Tax Advisory Team, tax advisor

Monika Sołtysiak, konsultant w Zespole Doradztwa Podatkowego TPA Horwath
consultant at the TPA Horwath Tax Advisory Team

Wielkie odkrycia geograficzne są powszechnie uznawane za początek globalizacji, która prowadzi do wzrostu współzależności i integracji m.in. państw i społeczności. W zakresie działalności przedsiębiorstw również uwidacznia się ekspansja poza granice kraju, w którym działalność gospodarcza została założona. Powodów rozpoczęcia aktywności za granicą jest wiele. Polski ustawodawca postanowił ograniczyć skłonność do rozwijania działalności poza Polską, której głównym celem była optymalizacja obciążeń podatkowych, wpro-

Large geographic discoveries are generally taken as the start of globalisation which leads to an increase in interdependence and integration of, amongst others, countries and societies. Within the scope of business activity, expansion outside the borders of the country where it was initially established is also becoming prevalent. There are many reasons for doing business abroad. By introducing regulations pertaining to a controlled foreign corporation the Polish legislator decided to limit the inclination to develop business activity

przez zagraniczną spółkę kontrolowaną w proporcji, w jakiej pozostaje przypadający na podatnika dochód tej spółki do jej całkowitego dochodu. Kwotę podatku zapłaconego przez zagraniczną spółkę kontrolowaną przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień zapłaty tego podatku. Odliczenie takie będzie możliwe w sytuacji, w której istniała będzie podstawa prawna w postaci umowy międzynarodowej, której stroną jest Polska, do uzyskania przez polskie organy podatkowe informacji podatkowych od organu podatkowego państwa rezydencji podatkowej zagranicznej spółki kontrolowanej. Podatnik jest zobowiązany do złożenia odrębnego zeznania o wysokości dochodu z zagranicznej spółki kontrolowanej osiągniętego w roku podatkowym, do końca dziewiątego miesiąca następnego roku podatkowego i w tym terminie wpłacić podatek należny. Przykład 2. stanowi możliwą kalkulację w zakresie wyliczenia podatku od dochodu spółki kontrolowanej.

Przykład 2. Wyliczenie podatku od dochodu zagranicznej spółki kontrolowanej

Spółka Alfa posiada 30% udziałów związanych z prawem do uczestnictwa w zyskach spółki Beta będącej zagraniczną spółką kontrolowaną. Rok podatkowy spółki Beta trwał od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r., w tym czasie spółka uzyskała 10 000 000 PLN przychodu oraz poniosła 2 000 000 PLN kosztów. W kraju swojej rezydencji podatkowej spółka Beta zapłaciła podatek w kwocie odpowiadającej 600 000 PLN. Spółka Beta nie wypłaciła spółce Alfa dywidendy.

Dochód spółki Beta: 10 000 000 PLN – 2 000 000 PLN = 8 000 000 PLN

Na spółkę Alfa przypada: 8 000 000 PLN x 30% = 2 400 000 PLN

Kwota podatku: 2 400 000 PLN x 19% = 456 000 PLN

Podatek zapłacony przez spółkę Beta przypadający proporcjonalnie na udział spółki Alfa:

600 000 PLN x 30% = 180 000 PLN

Należny podatek podlegający wpłacie do polskiego urzędu skarbowego:

456 000 PLN – 180 000 PLN = 276 000 PLN

Należny podatek spółka Alfa jest zobowiązana zapłacić do końca września 2016 roku.

Koniec międzynarodowego planowania podatkowego?

Wprowadzone regulacje mają uszczelnić polski system podatkowy, tj. sprawić, aby kapitał nie wy-

Example 2: A sample controlled corporation income tax calculation

Alpha is a company which holds 30% shares associated with the right to participate in the profits of Beta, a controlled foreign corporation. Beta's tax year was from 1 January to 31 December 2015 and in that time the company generated revenues of PLN 10,000,000 and incurred PLN 2,000,000 of costs. In the country of its tax residence it paid tax equivalent to PLN 600,000. Beta did not pay dividends to Alpha.

Beta's income: 10,000,000 PLN – 2,000,000 PLN = 8,000,000 PLN

Out of which Alpha is assigned with: 8,000,000 PLN x 30% = 2,400,000 PLN

Tax amount: 2,400,000 PLN x 19% = 456,000 PLN

Tax paid by Beta assigned proportionally to Alpha's share:

600,000 PLN x 30% = 180,000 PLN

Tax due payable to the Polish tax office:

456,000 PLN – 180,000 PLN = 276,000 PLN

Alpha is obligated to pay the tax due by the end of September 2016.

The end to international tax planning?

The introduced regulations aim to tighten the Polish tax system, i.e. to prevent capital flowing out of Poland without contributing to the national budget. It seems that tax optimisation will be much more difficult as many "gateways" for reducing the tax burden have been closed shut. As an example, contributions in kind of trade marks to companies with registered addresses in a tax friendly jurisdiction will, in most cases, not be profitable anymore. Nevertheless, some solutions are still possible and new products will be created aiming to optimise the tax obligations based on the new regulations. ■

pływał z Polski bez zasilenia budżetu państwa. Wydaje się, że optymalizacja podatkowa będzie dużo trudniejsza, ponieważ wiele „furtek” umożliwiających obniżenie zobowiązań podatkowych zostało zamkniętych. Przykładowo, aport znaków towarowych do spółek posiadających siedziby w krajach o przyjaznej jurysdykcji podatkowej w większości przypadków nie będzie już opłacalny. Niemniej jednak pewne rozwiązania są nadal możliwe, a na podstawie nowych regulacji na pewno będą tworzone kolejne produkty mające na celu optymalizację zobowiązań podatkowych. ■

Warsaw Spire i plac Europejski – nowa miejska przestrzeń

Warsaw Spire and Plac Europejski – new urban space

Okolice Ronda Daszyńskiego to obszar Warszawy, gdzie dynamika zmian przestrzeni miejskiej jest wyjątkowo silna, dzięki powstającej II linii metra oraz licznym, realizowanym w tym rejonie inwestycjom mieszkaniowym, komercyjnym.

To właśnie tutaj, w kwartale pomiędzy ul. Grzybowską, Towarową, Łucką i Wronią, przez lata stawniającym zamknięty, przemysłowy obszar, powstaje zupełnie nowe miejsce: plac Europejski i kompleks biurowy Warsaw Spire, realizowane przez firmę Ghelamco według innowacyjnej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.

Ikona dynamicznego rozwoju miasta

Warsaw Spire to jedna z najważniejszych inwestycji na mapie Warszawy i największy realizowany obecnie w Polsce kompleks biurowy, który łącznie dostarczy na rynek nieruchomości 100 000 mkw. najwyższej klasy powierzchni biurowej. Już w trakcie budowy górująca nad otaczającymi zabudowaniami bryła Warsaw Spire wyraźnie zmienia akcenty w panoramie stolicy, wskazując na miejsce, w którym niebawem tworzyć się będzie nowe, nie tylko biznesowe, epicentrum miasta.

Za projekt architektoniczny odpowiada belgijska pracownia architektoniczna Jaspers&Eyers we współpracy z Polsko-Belgijską Pracownią Architek-

The area of Daszyńskiego Roundabout is a fragment of Warsaw, where the dynamics of changes in urban space are very strong because of the currently built second line of the underground and numerous residential and commercial projects developed in this neighbourhood.

It is here, in the city block between Grzybowska, Towarowa, Łucka and Wronia, which has been a closed, industrial area for years, where a completely new location is being developed: plac Europejski (the European Square) and the Warsaw Spire office complex by Ghelamco, according to an innovative architectural and city-planning concept.

The icon of city dynamic development

Warsaw Spire is one of the most important investments on the map of Warsaw and the largest currently developed office scheme in Poland which will deliver a total of 100,000 sq m of prime office space to the market. Already at the construction stage the outline of Warsaw Spire, rising above the surrounding buildings, is clearly shifting accents in Warsaw's skyline, indicating the place which will soon house the city's new epicentre.

The architectural design was prepared by the Belgian studio Jaspers&Eyers in cooperation with

