

# Property Times

## Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013 roku

### Positive outlook / Dobre perspektywy



22 January 2014  
/ 22 stycznia 2014

#### Contents / Spis treści

Economic Overview	2
Office market - Warsaw	9
Industrial and logistics market - Poland	12
Definitions	15

#### Authors / Autorzy

**Marcin Żuchniewicz**  
Consulting & Research  
marcin.zuchniewicz@dtz.com

**Bożena Kowalska**  
Consulting & Research  
bozena.kowalska@dtz.com

**Agnieszka Stolarczyk,**  
Consulting & Research  
agnieszka.stolarczyk@dtz.com

**Katarzyna Lipka**  
Consulting & Research  
katarzyna.lipka@dtz.com

**Contacts / Kontakty**  
**Kamila Wykrota**  
Head of Consulting and Research  
+ 48 22 222 31 33  
kamila.wykrota@dtz.com

**Magali Marton**  
Head of EMEA Research  
+ 33 1 49 64 49 54  
magali.marton@dtz.com

- Key indicators of the global economy, published by Oxford Economics, confirm an improvement of the economic activity in the euro zone, including Poland. In the whole of 2013 the Polish economy expanded by 1.4% y-o-y.
- The volume of new deliveries on the Warsaw office market was close to 300,000 sq m, which is the highest level observed since 2000 and the total take-up (sum of all lease transactions) reached a record-breaking value of 630,000 sq m.
- Throughout 2013 the supply of modern retail space totalled over 690,000 sq m, which accounts for 128% of new stock completed in 2012. Nearly 70% of the annual supply was delivered in large agglomerations, which is the highest proportion since 2003. In 2013 over 50 brands started operations in Polish shopping centres, indicating the continued attractiveness of the market.
- After the delivery of 372,000 sq m in 2013, the total amount of modern warehousing space in Poland reached 7.7 million sq m. The interest in Poland from international logistics operators has been constantly growing. Taking into account the new supply as well as space under construction in 2013, the largest developers' activity was recorded in Silesia, Poznań Region and Central Poland. The market is still dominated by BTS and pre-let agreements.
- *Wskaźniki koniunktury w gospodarce światowej, publikowane przez Oxford Economics, wskazują na poprawę dynamiki aktywności gospodarczej w strefie euro, w tym również w Polsce. W całym 2013 roku Polska gospodarka wzrosła o 1.4%. Wciąż głównym motorem wzrostu są przychody z eksportu oraz konsumpcja.*
- *W 2013 roku blisko 300 000 m kw. nowej powierzchni biurowej zostało dostarczone na rynek warszawski i była to najwyższa wartość odnotowana począwszy od 2000 roku. Łączny wolumen transakcji najmu również osiągnął rekordową wartość (630 000 m kw.).*
- *W 2013 roku całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosła ponad 690 000 m kw., co stanowi 128% powierzchni oddanej do użytkowania w 2012. Blisko 70% rocznej podaży trafiło na rynki głównych aglomeracji - jest to najwyższy odnotowany udział począwszy od 2003. W 2013 ponad 50 marek rozpoczęło działalność na polskim rynku, co wskazuje na jego utrzymującą się atrakcyjność.*
- *Po dostarczeniu ponad 372 000 m kw. na polski rynek w ciągu 2013 roku, łączne zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 7,7 miliona m kw. Zainteresowanie Polską, jako nową perspektywiczną lokalizacją dla międzynarodowych operatorów logistycznych wciąż rośnie. Biorąc pod uwagę nową podaż jak również powierzchnie w budowie w 2013 roku, największa aktywność deweloperów odnotowana została na Śląsku, w rejonie Poznania oraz Polski Centralnej. Rynek magazynowy nadal zdominowany jest przez inwestycje BTS oraz umowy przednajmu.*

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Macroeconomic Overview

### Economic growth and inflation

Over the course of 2013 the GDP growth in Poland was gradually accelerating and in Q4 2013 it was estimated at 2.3% (compared to 1.9% in Q3 2013, 0.8% in Q2 2013 and 0.5% in Q1 2013). This resulted mainly from the positive impact of the consumer demand and net exports.

Upon year end statistics being made available, in the whole of 2013 the GDP growth in Poland is expected to reach 1.4%, which will be a weaker result than recorded in 2012 (2.2%) but still higher compared to the majority of European countries.

A stronger pace of growth is forecast for 2014 and 2015 (2.8% and 3.1% respectively), partly due to a more robust Eurozone economy as a consequence of increased export and less fiscal tightening.

At the end of 2013 the inflation rate reached 0.9%, which represents a significant drop compared to the previous year (3.7%) and is well below the central bank target.

It is expected, that the reductions of the reference rate by the Monetary Policy Council to the level of 2.5% (from 4.0% recorded in January 2013) will result in stimulation of economic growth and rise of the inflation rate to ca. 2.1% at the end of 2014.

## Sytuacja makroekonomiczna

### Wzrost ekonomiczny oraz inflacja

W ciągu 2013 roku tempo wzrostu gospodarczego w Polsce stopniowo przyspieszało i w IV kw. 2013 wyniosło o 2,3% (wobec 1,9% w III kw., 0,8% w II kw. i 0,5% w I kw.). Na tempo wzrostu gospodarczego pozytywny wpływ miał popyt konsumpcyjny oraz eksport netto. Zgodnie ze wstępnymi szacunkami, w całym 2013 wzrost PKB wyniósł 1,4%, co daje gorszy wynik niż w 2012. (2,2%), ale nadal wyższy w porównaniu do innych krajów europejskich.

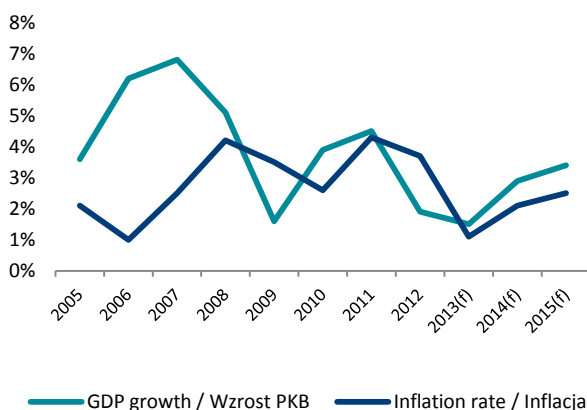
Silniejsze tempo wzrostu jest prognozowane dla 2014 i 2015 (wyniesie odpowiednio 2,8%, 3,1%), między innymi ze względu na umacniającą się gospodarkę strefy euro w następstwie wzrostu eksportu i bardziej liberalnej polityki fiskalnej.

Na koniec 2013 roku wskaźnik inflacji wyniósł 0,9%, co wskazuje na znaczny spadek w porównaniu do roku poprzedniego (3,7%) i jest wartością poniżej celu inflacyjnego NBP.

Przewiduje się, że obniżenie s ropy referencyjnej przez Radę Polityki Pieniężnej do poziomu 2,5% (z 4,0% w styczniu 2013) przyczyni się do pobudzenia wzrostu gospodarczego, co w konsekwencji doprowadzi do wzrostu wskaźnika inflacji w 2014 roku do ok. 2,1%.

Figure 1 / Wykres 1

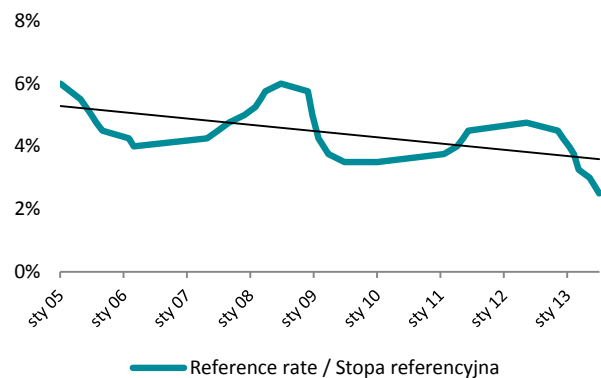
### GDP growth and inflation rate in Poland / Wzrost PKB i inflacja w Polsce



Source: Central Statistical Office, Forecast (f) - Oxford Economic / Źródło: Główny Urząd Statystyczny, Prognoza (f) - Oxford Economics

Figure 2 / Wykres 2

### Reference rate in Poland / Stopa referencyjna w Polsce



Source: National Bank of Poland / Źródło: Narodowy Bank Polski

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Trade balance

After a slight downturn in the period of 2010 and 2011, both export and import were gradually recovering during 2012-2013, mainly due to the improving trade balance with our key partners (Germany, Russia). According to the preliminary results, in the whole 2013, exports in constant prices increased by 3.3% y-o-y and reached EUR 151.4bn, whereas imports amounted to EUR 154.8 bn, which was similar to the value recorded in the previous year. As a result of a growth in exports, the negative balance of trade improved slightly.

## Foreign direct investments (FDI)

In 2012 the value of FDI dropped by 68% in comparison to the previous year reaching EUR 4.8 bn, partly due to the withdrawal of some foreign investors.

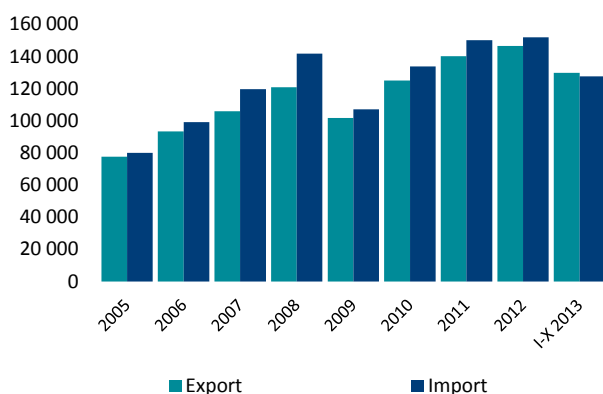
Over the course of 2013, PAIiZ (Polish Information and Foreign Investment Agency) supported 53 investment projects in Poland with a total value of EUR 0.9 bn. This represents a slight drop in comparison to the previous year, which can be explained by a lower capital intensity of the service sector (BPO & ICT), which dominated investments in 2013.

## Currency exchange

Positive trends in the trade balance of Poland were favoured by a depreciation of the zloty against the euro and the stabilization against the dollar. At the end of 2013, the EUR/PLN exchange rate increased to 4.20 and the USD/PLN rate levelled out at 3.16.

Figure 3/ Wykres 3

## Trade balance, EUR million / Bilans handlowy, mln EUR



Source: National Bank of Poland / Źródło: Narodowy Bank Polski

## Handel zagraniczny

Po spadku koniunktury w okresie od 2010 do 2011 roku zarówno eksport, jak i import w ciągu 2012-2013 stopniowo odradzał się, głównie w wyniku poprawiającej się wymiany handlowej z naszymi kluczowymi partnerami (Niemcy, Rosja). Według wstępnych danych eksport w cenach stałych w 2013 zwiększył się o 3,3% w skali roku i wyniósł 151,4 mld euro, natomiast import osiągnął poziom zbliżony do roku poprzedniego (154,8 mld euro). W wyniku wzrostu eksportu nieznacznie poprawiło się ujemne saldo wymiany.

## Bezpośrednie inwestycje zagraniczne (BIZ)

W 2012 roku wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych spadła o 68% w porównaniu do roku poprzedniego osiągając poziom 4,8 mld euro. Było to częściowo związane z wycofaniem się niektórych inwestorów zagranicznych.

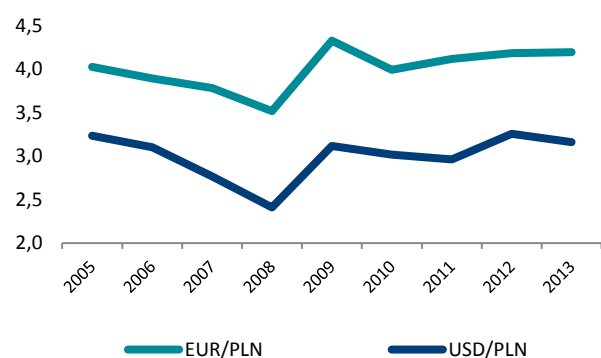
W ciągu 2013 roku PAIiZ (Polska Agencja informacji i Inwestycji Zagranicznych) wsparła 53 projekty inwestycyjne o łącznej wartości 0,9 mld euro. Tym samym odnotowany został niewielki spadek w porównaniu do poprzedniego roku, który wynikał z mniejszej kapitałochłonności sektora usług (BPO & ICT), który zdominował projekty inwestycyjne w 2013.

## Kursy walut

Polepszeniu bilansu handlowego Polski sprzyjała nieznaczna deprecjacja kursu złotego względem euro i stabilizacja względem dolara amerykańskiego. Na koniec 2013 roku kurs EUR/PLN wzrósł do 4,20, a USD/PLN zatrzymał się na poziomie 3,16.

Figure 4/ Wykres 4

## Exchange rates (annual average) / Kursy walut (średnie)



Source: National Bank of Poland / Źródło: Narodowy Bank Polski

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Retail sales

From January to November 2013 retail sales measured in constant prices grew by 2.1% compared with the corresponding period of 2012. Whereas in H1 2013 the dynamics' indicators fluctuated around 0-1.5%, in Q3 2013 strong improvement was visible (3.9%).

Taking into account the recovering labour market as well as improving consumer optimism, DTZ expects that the retail sales growth is likely to accelerate further during 2014.

## Industrial production

Industrial production in Poland was increasing over the first three quarters of 2013: from -2.0% in Q1 2013 to 5.0% in Q3 2013. Average monthly growth, during the first eleven months of 2013 stood at 1.8% y-o-y. According to the initial data at the end of 2013 industrial output growth reached a rate of 2.5%.

## Labour market

The average gross monthly salary in the enterprise sector amounted to PLN 3837 in 2013, which is 2.9% more than in the previous year. The unemployment rate increased by 0.2 p.p. compared to 2012 and reached 13.6% at the end of 2013. It should be mentioned however that in recent months a gradual reduction in the growth rate of unemployment was observed.

## Sprzedaż detaliczna

W okresie od stycznia do listopada 2013 roku sprzedaż detaliczna w ujęciu realnym wzrosła o 2,1% wobec analogicznego okresu roku ubiegłego. O ile w pierwszym półroczu dynamika wskaźnika oscylowała wokół 0-1,5%, to w III kw. 2013 odnotowano wyraźny jej wzrost (3,9%).

Biorąc pod uwagę poprawę na rynku pracy, jak również wzrost optymizmu konsumentów, DTZ przewiduje, że sprzedaż detaliczna w 2014 roku będzie nadal wzrastać.

## Produkcja przemysłowa

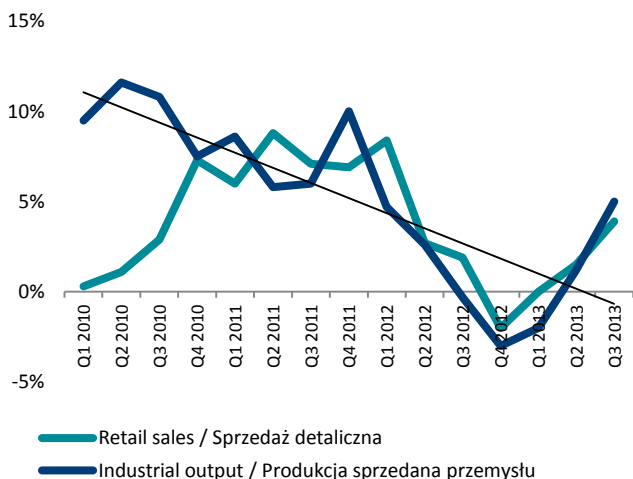
W okresie pierwszych trzech kwartałów 2013 roku, zanotowano wzrost produkcji przemysłowej z -2,0% w I kw. 2013 do 5 % w III kw. 2013. Średni miesięczny wzrost w pierwszych jedenastu miesiącach 2013 roku wyniósł 1,8%. Według wstępnych danych pod koniec 2013 roku, wzrost produkcji przemysłowej wyniósł 2,5%.

## Rynek pracy

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 3 781 zł w 2013, o 2,9% więcej niż w roku poprzednim. Wskaźnik bezrobocia wzrósł o 0,2 pkt. proc. w porównaniu do 2012 roku i na koniec 2013 osiągnął poziom 13,6%. Jednak należy wspomnieć, że w ostatnich miesiącach obserwowano stopniowe ograniczanie skali wzrostu stopy bezrobocia.

Figure 5 / Wykres 5

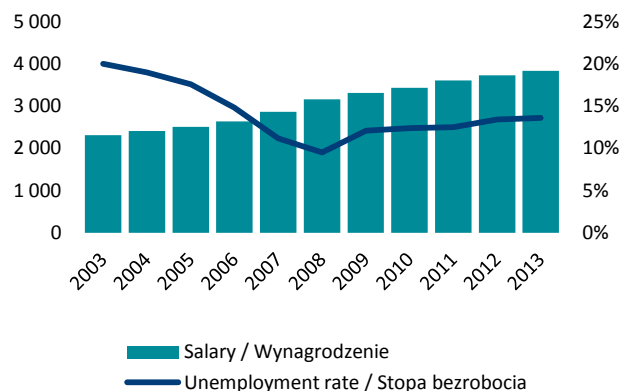
Retail sales and industrial production growth in Poland / Wzrost sprzedaży detalicznej i produkcji przemysłowej w Polsce



Source: Central Statistical Office / Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Figure 6 / Wykres 6

Average monthly salary (PLN) and unemployment rate in Poland / Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (PLN) i stopa bezrobocia w Polsce



Source: Central Statistical Office / Źródło: Główny Urząd Statystyczny, \*Average monthly salary in the enterprise sector / \*Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Office market - Warsaw

### The development of the office market in Warsaw

Warsaw - with an office stock of 4.11 million sq m - still remains the largest and most mature market in Poland. In 2013 almost 300,000 sq m of new office space was completed, which represents an increase of 11% compared to 2012 and is the highest level recorded since 2000.

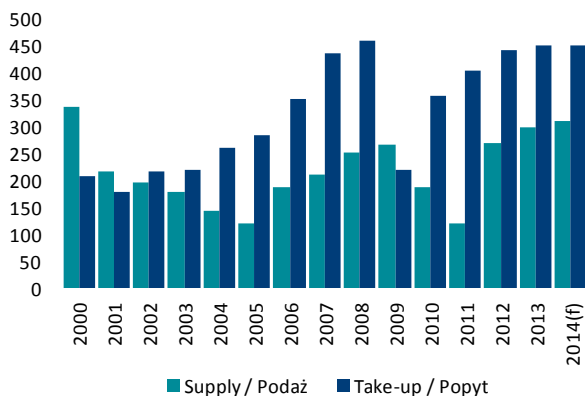
In 2013 the majority of the new office space was placed into service in the Upper South zone (150,000 sq m), which remains the most popular area among developers. The current supply of office space in the Upper South zone amounts to 1,150,000 sq m, which relates to 28% of the total office volume in Warsaw.

Additionally, a shift towards the west parts of Warsaw (part of the West and Fringe zones, so called "bliska Wola") can be noticed, where a substantial number of new projects are planned or under construction. The increase in popularity of this area as an office destination results mainly from the high availability of investment plots, improved infrastructure (mainly the construction of the second metro line), as well as the proximity of the Central Business District.

The amount of office space under construction which will be delivered in Warsaw in 2014 amounts to approximately 310,000 sq m. According to developers' plans, approximately 260,000-270,000 sq m may be completed in 2015; however, due to the increasing availability ratio the actual volume of deliveries may be lower. The majority of new office space scheduled for the next two years will be delivered in the Upper South, Fringe and South West zones.

Figure 7 / Wykres 7

### New supply and take-up ('000 sq m) in Warsaw / Nowa podaż i popyt (tys. m kw.) w Warszawie



Source DTZ, WRF / Źródło: DTZ, WRF

## Rynek biurowy - Warszawa

### Kierunki rozwoju rynku biurowego w Warszawie

Warszawa z łącznym zasobem nowoczesnej powierzchni biurowej na poziomie 4,11 miliona m kw., wciąż pozostaje największym i najbardziej dojrzałym rynkiem w Polsce. W 2013 roku oddano do użytkowania prawie 300 000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi wzrost o 11% w porównaniu do 2012 roku i jest najwyższą wartością od 2000 roku.

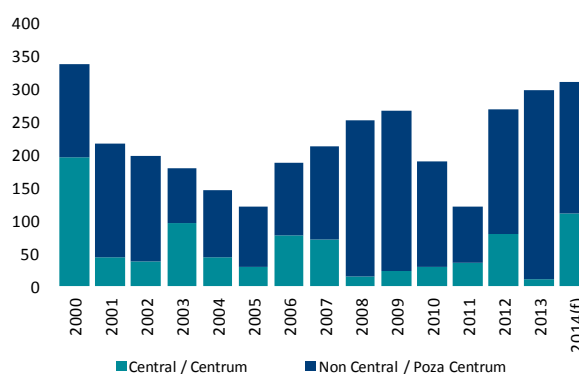
W 2013 roku najwięcej nowej powierzchni biurowej powstało w strefie Południa Górnego (150 000 m kw.), która już od lat jest największą poza centralną dzielnicą biznesową w Warszawie. Całkowita podaż powierzchni biurowej w tej strefie wynosi 1,15 miliona m kw., co stanowi 28% łącznych zasobów w Warszawie.

W ostatnich latach na popularności znacząco zyskuje zachodnia część Warszawy (część strefy Zachodniej oraz strefy Centralnej, tzw. „bliska Wola”), gdzie obecnie wiele projektów znajduje się w budowie lub jest planowane. Wzrost popularności tego obszaru wśród deweloperów wynika przede wszystkim z wciąż dużej dostępności terenów inwestycyjnych, znaczącej poprawy infrastruktury transportowej (przede wszystkim budowa drugiej linii metra) oraz bliskości Centralnego Obszaru Biznesu.

Na 2014 rok planowane jest oddanie do użytkowania ok. 310 000 m kw. nowej powierzchni. Zgodnie z planami deweloperów około 270 000 m kw. powierzchni biurowej może trafić na rynek w 2015 roku, jednakże ze względu na wzrost stopy pustostanów wielkość ta może być mniejsza. Większość nowej podaży, która zostanie zrealizowana w ciągu dwóch kolejnych lat, znajduje się w największych strefach biurowych: Południe Górne, Centrum i Południowy Zachód.

Figure 8 / Wykres 8

### Annual office supply ('000 sq m) / Roczna podaż powierzchni biurowych (tys. m kw.)



Source DTZ, WRF / Źródło: DTZ, WRF

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Strong position of tenants

The overall volume of lease transactions in 2013 amounted to 630,000 sq m, which represents an increase of 6% compared to 2012. The volume of the new lease agreements, excluding renewals and renegotiations reached 450,000 sq m and was almost equal to the value observed in the record-breaking 2008 (460,000 sq m).

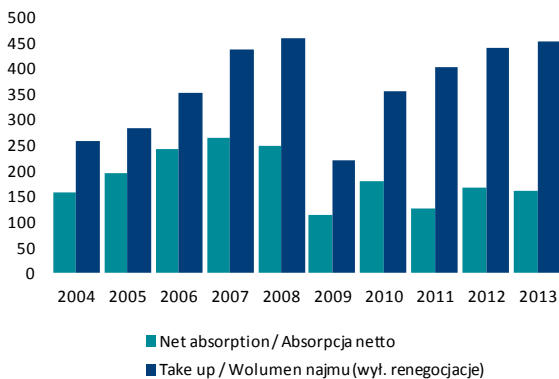
Similarly to the past few years, a strong pressure on reducing rental costs has been visible among companies in 2013. This was mainly a consequence of the generally poor economic conditions as well as the increasing supply of office space, which resulted in strong competition between landlords and improved negotiating position of tenants. Especially companies leasing larger office space in projects which are currently under construction could expect high incentive packages, including rent-free periods and fit-out contributions.

Due to additional costs associated with relocating and the good quality of their currently leased space, many companies decided to renegotiate their lease agreements. In 2013 renegotiations and renewals constituted almost 30% of the total volume of all lease transactions.

The demand for office space in Warsaw is also reflected by the net absorption, which shows the real change in the amount of office space occupied by tenants. The volume of net absorption in 2013 was similar to the previous three years, however much lower than in the pre-crisis period of 2006-2008.

Figure 9 / Wykres 9

## Net absorption and take-up ('000 sq m) / Absorpcja netto i wolumen najmu (tys. m kw.)



Source DTZ, WRF / Źródło: DTZ, WRF

## Silna pozycja najemców

Całkowity wolumen najmu w 2013 roku wyniósł 630 000 m kw., co stanowi wzrost o 6% w porównaniu do 2012 roku. Wolumen nowych transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń i renegotiacji obecnych umów, wyniósł 450 000 m kw. i był niemal równy wartości odnotowanej w rekordowym 2008 roku (460 000 m kw.).

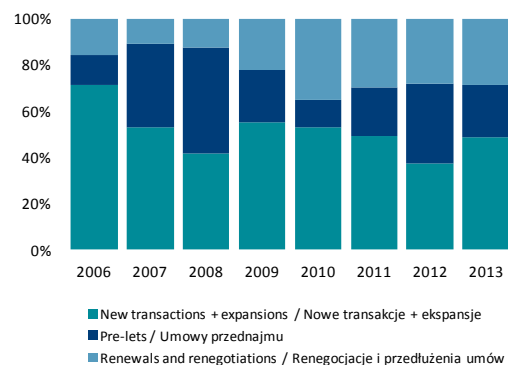
Podobnie jak kilku poprzednich latach, również w 2013 roku wśród przedsiębiorstw widoczne było dążenie do ograniczania kosztów związanych z najmem i utrzymaniem nieruchomości. Wynikało to przede wszystkim z trudnej sytuacji rynkowej, jak również z faktu, iż wraz ze wzrostem ilości dostępnej powierzchni biurowej oraz silnej konkurencji pomiędzy wynajmującymi, pozycja negocjacyjna najemców uległa poprawie. Zwłaszcza firmy wynajmujące większe powierzchnie w budynkach planowanych lub znajdujących się w budowie mogły liczyć na wysokie pakiety zachęt, wśród których najpopularniejszymi są okresy zwolnienia z czynszu oraz dopłaty do aranżacji powierzchni.

Ze względu na dodatkowe koszty wynikające z relokacji oraz ze względu na wysoką jakość obecnie zajmowanej powierzchni biurowej, wielu najemców zdecydowało się na pozostanie w dotychczasowej lokalizacji. W 2013 roku renegotiacje i odnowienia umów stanowiły prawie 30% wszystkich podpisanych umów najmu.

Zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe w Warszawie odzwierciedla również wielkość absorpcji netto, która przedstawia faktyczną zmianę (wzrost / spadek) ilości wynajętej powierzchni biurowej. Poziom absorpcji netto w 2013 roku był zbliżony do wielkości odnotowanej w ciągu trzech ostatnich lat, ale dużo niższy niż w okresie sprzed kryzysu (2006-2008).

Figure 10 / Wykres 10

## Total volume of transactions by type / Wolumen najmu, podział na typ transakcji



Source DTZ, WRF / Źródło: DTZ, WRF

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Vacancy and rental levels

Due to the high level of supply, the availability ratio was growing throughout 2013 and at the end of the year it reached 11.8% (an increase of almost 3 pp compared to 2012). The vacancy rate for the central zones amounted to 10.6% and for the non-central locations – 12.2% (an increase of 1.8 pp and 3.4 pp, respectively).

At the end of 2013 the prime asking rents in the central zones in Warsaw amounted to EUR 24-25.5 per sq m per month and EUR 14-16 per sq m per month for the locations outside the central zones.

Due to strong competition between the landlords and rising availability ratios, the effective levels of rents were approximately 10%-20% lower than the asking values.

We expect that in the upcoming months the effective levels of rents may undergo further reduction, while the availability ratios will increase.

## Pustostany i stawki czynszów

Ze względu na silną podaż powierzchni biurowych, wskaźnik pustostanów, wzrastał przez cały 2013 i pod koniec roku osiągnął wartość 11,8% (wzrost o blisko 3 pkt. proc. w porównaniu do 2012 roku). Stopa powierzchni niewynajętej wyniosła 10,6% dla stref centralnych oraz 12,2% dla pozostałych lokalizacji (wzrost o odpowiednio 1,8 i 3,4 pkt. proc.)

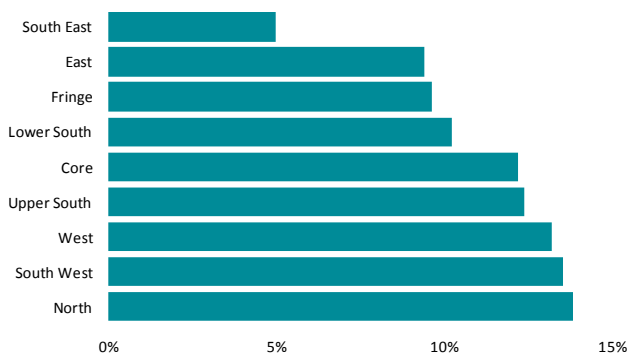
W 2013 roku wywoławcze stawki czynszów dla najlepszych inwestycji biurowych w strefach centralnych wynosiły 24-25,5 euro za m kw. za miesiąc, natomiast w lokalizacjach poza centrum kształtowały się na poziomie 14-16 euro za m kw. za miesiąc.

Ze względu na rosnącą konkurencję pomiędzy wynajmującymi, efektywne stawki czynszów w 2013 roku były niższe od stawek wywoławczych o ok. 10%-20%.

Oczekujemy, że w najbliższych miesiącach efektywne stawki czynszów mogą ulec obniżeniu, rosnąc będą natomiast wskaźniki pustostanów.

Figure 11 / Wykres 11

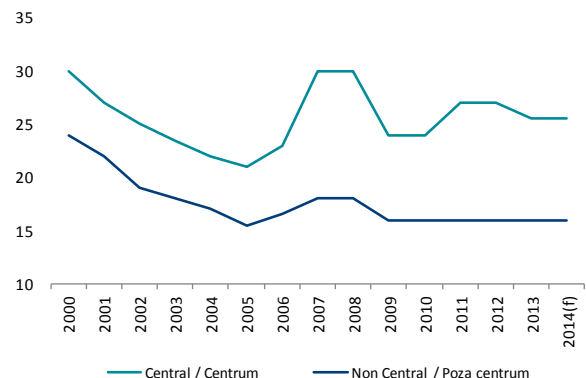
## Vacancy rates in Warsaw, Q4 2013 / Wskaźniki pustostanów w Warszawie, IV kw. 2013



Source: DTZ, WRF / Źródło: DTZ

Figure 12 / Wykres 12

## Prime asking rents in Warsaw, EUR per sq m per month / Wywoławcze stawki czynszów za najlepszą powierzchnię w Warszawie, euro za m kw. za miesiąc



Source: DTZ / Źródło: DTZ

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

Table 1 / Tabela 1

## Major office buildings completed in 2013 / Największe budynki biurowe ukończone w 2013 roku

Building / Budynek	Office area (sq m) / Pow. biurowa (m kw.)	District / Strefa	Developer / Deweloper	Vacancy at compl. date / Stopa pustostanów na dzień ukończenia
Konstruktorska Business Center	48,300	Upper South	HB Reavis	73%
Miasteczko Orange	43,700	South West	Bouygues Immobilier	0%
Plac Unii	41,300	Upper South	Liebrecht & wood / BBI Development	44%
Marynarska 12	40,000	Upper South	Ghelamco	34%
Wola Center	27,500	West	LC Corp	9.5%

Table 2 / Tabela 2

## Major pipeline office projects scheduled for 2014 / Największe projekty biurowe planowane do oddania na 2014 rok

Building / Budynek	Office area (sq m) / Pow. biurowa (m kw.)	District / Strefa	Developer / Deweloper
Gdański Business Center I	49,000	North	HB Reavis
Eurocentrum Office Complex I	38,700	South West	Capital Park
Warsaw Spire I	20,000	City Centre	Ghelamco
Nimbus	19,500	South West	Immofinanz Goup

Table 3 / Tabela 3

## Major leasing transactions concluded in 2013 / Największe transakcje najmu zawarte w okresie 2013 roku

Tenant / Najemca	Office area leased (sq m) / Wynajęta pow. biurowa (m kw.)	Building / Budynek	District / Strefa	Type of transaction / Rodzaj transakcji
Polkomtel	22,700	Konstruktorska 4	Upper South	Pre-let / Umowa przednajmu
Urząd Rejestracji Leków	13,000	Adgar Park West	South West	New transaction / Nowa umowa
Santander / BZ WBK	11,800	Atrium 1	Core	Pre-let / Umowa przednajmu
BNP Paribas	11,000	Trinity Park II	Upper South	Renewal / Renegocjacja
Play	9,600	Marynarska BP	Upper South	Renewal and expansion / Renegocjacja i rozszerzenie
KPMG	8,300	Gdański Business Center	North	Pre-let / Umowa przednajmu
Aegis Media	7,500	X2 Boutique Office	South East	Pre-let / Umowa przednajmu
Johnson & Johnson	7,250	Wiśniowy Business Park F	South West	Renewal / Renegocjacja
Budimex	6,200	Stawki 40	North	Renewal / Renegocjacja

Source: DTZ, WRF / Źródło: DTZ, WRF



# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Retail market - Poland

### Supply

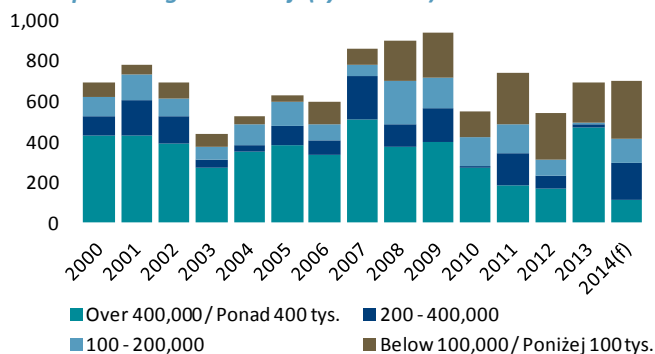
The total supply of modern retail stock in Poland reached 12.2 million sq m at the end of December 2013. Over 690,000 sq m was delivered to the market throughout 2013, which accounts for 128% of new stock completed in 2012. However the figure was still lower by 10% than average for the last five years. More than half of the annual supply was completed in the last quarter of 2013. In 2013 developers opened 29 new projects and extended 12 existing schemes.

In 2013 new supply was focused on bigger and more mature markets and therefore approx. 70% of new stock was delivered in large agglomerations, which is the highest proportion since 2003. Additionally, we observed an increase in the average size of delivered schemes, which totalled to approx. 17,000 sq m (18,700 sq m for new projects). It was partly a consequence of the completion of a few large retail schemes with over 40,000 sq m of GLA: Galeria Bronowice, Poznań City Center, Centrum Riviera, Galeria Katowicka, Europa Centralna, which accounted for over 35% of the annual supply. Moreover, we registered a lower number of new or extended schemes (the lowest since 2007), which also influenced the average value.

In terms of retail formats, the majority of modern retail space is located within shopping centres (75%). Along with the development of the market, retail warehouses are starting to lose on importance – their share fell below 18%. By contrast, DTZ recorded a slight increase in the retail parks category, due to new deliveries in 2013 (eg. Europa Centralna, extensions of Bielany Retail Park and Franowo Retail Park). The highest diversity of retail formats and therefore market maturity is observed in the Warsaw and Wrocław agglomerations.

Figure 13 / Wykres 13

### New supply by size of the city ('000s sq m) / Nowa podaż wg. lokalizacji (tys. m kw.)



Source: DTZ / Źródło: DTZ

## Rynek handlowy - Polska

### Podaż

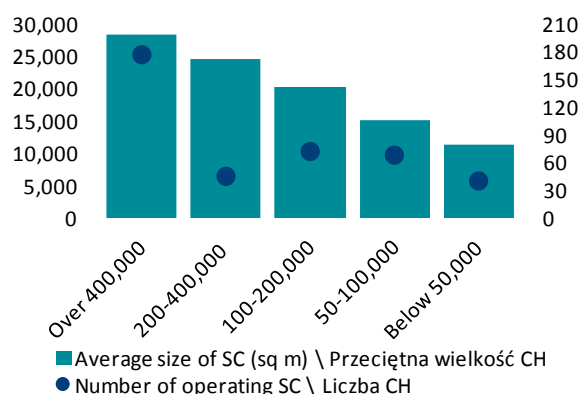
Na koniec grudnia 2013 zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej przekroczyły 12,2 miliona m kw. W 2013 roku na rynek trafiło ponad 690 000 m kw., co stanowi 128% powierzchni ukończonej w roku 2012. Wartość ta jest jednak nadal o 10% niższa niż średnia dla ostatnich 5 lat. Ponad połowa rocznej podaży została dostarczona w ostatnim kwartale. W 2013 roku deweloperzy otworzyli 29 nowych projektów oraz rozbudowali 12 istniejących.

W 2013 nowa podaż była skoncentrowana na większych i bardziej dojrzałych rynkach, dlatego ok. 70% nowej powierzchni zostało dostarczone w głównych aglomeracjach – jest to najwyższy udział odnotowany począwszy od 2003 roku. Dodatkowo, wzrosła średnia wielkość dostarczanych projektów do poziomu 17 000 m kw. (18 700 m kw. dla nowych obiektów). Częściowo było to konsekwencją ukończenia kilku dużych projektów o pow. ponad 40 000 m kw.: Galeria Bronowice, Poznań City Center, Centrum Riviera, Galeria Katowicka, Europa Centralna, które łącznie stanowiły ponad 35% rocznej podaży. Ponadto, odnotowano także mniejszą liczbę nowych lub rozbudowanych projektów (najniższą od 2007 roku), co również wpłynęło na średnią.

Centra handlowe mają największy udział w całkowitej podaży (75%). Wraz z rozwojem rynku, magazyny handlowe tracą na znaczeniu – ich udział spadł poniżej 18%. Ze względu na powierzchnie oddane w 2013 roku (np. Europa Centralna, rozbudowy Park Handlowy Bielany i Park Handlowy Franowo) kategoria parków handlowych odnotowała z kolei niewielki wzrost. Największe zróżnicowanie formatów charakteryzuje aglomeracje warszawską i wrocławską.

Figure 14 / Wykres 14

### Average size and number of operating shopping centre / Śr. wielkość i liczba funkcjonujących centrów handlowych



Source: DTZ / Źródło: DTZ

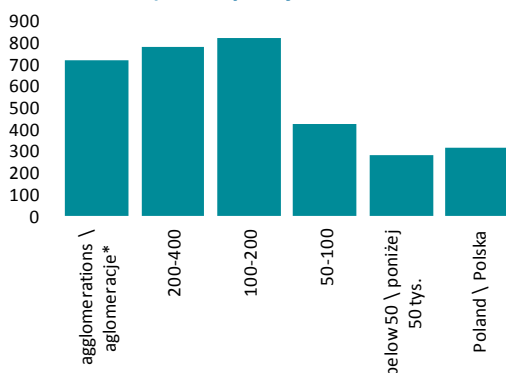
# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

Over the last five years, we observed nearly 100 extensions of existing schemes. Space delivered within rebuilt schemes accounts for nearly 30% of the cumulative supply delivered in the years 2009 -2013. Extensions refer mainly to retail schemes characterised by a very good location and popularity among both tenants and customers. Their owners intend to refresh the image of a scheme and the retail offer, in order to suit the current trends and changing tenants' concepts. Moreover, new brands entering the Polish market are more willing to open their stores in well-know and established projects with a regular customer base. It should be noted that well planned refurbishment and repositioning can also be a solution for older projects with disappointing performance.

The improving propensity to consume among Polish people, reflected in the positive dynamics of retail sales, enhances developers' activity. Approx. 800,000 sq m of retail space is currently under construction, out of which nearly 700,000 sq m is scheduled for 2014. Therefore the pipeline supply this year is expected to reach a similar level as in 2013. In contrast to 2013, the new stock will be more evenly distributed among different group of cities with a more visible share of secondary markets. Nearly 30% of the planned retail space will be completed in tertiary cities not exceeding 100,000 inhabitants. Significant changes will be observed in Lublin, where approx. 120,000 sq m may be delivered to the market, including: Atrium Felicity (75,000 sq m), Tarasy Zamkowe (38,000 sq m) and City Outlet (12,000 sq m). The record supply will boost the retail space density in Lublin to over 1,150 sq m per 1,000 inhabitants (the average density in similar-sized cities amounts to 778 sq m). The oversaturation of the market will result in a higher vacancy rate and decrease in turnovers, in the case of less popular schemes.

Figure 15 / Wykres 15

## Retail market density by city size (sq m per '000 inhab.), Q4 2013 / Nasycenie rynku handlowego ze względu na wielkość miast (m kw. per tys. mieszk., IV kw. 2013



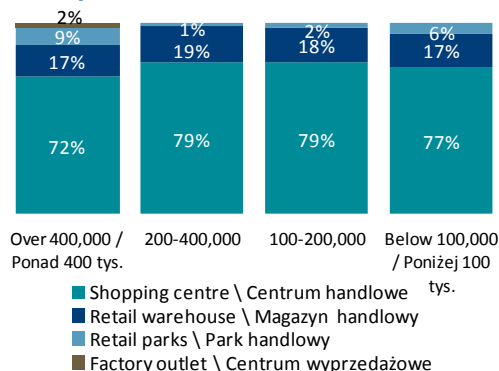
Source: DTZ / Źródło: DTZ, \*major cities with neighbouring cities, which are also included in other groups / największe miasta wraz z sąsiadującymi miastami, które są także uwzględnione w innych grupach

W ciągu ostatnich pięciu lat około 100 istniejących obiektów handlowych zostało rozbudowanych. Łączna powierzchnia dostarczona w tych obiektach stanowi blisko 30% skumulowanej podaży w latach 2009-2013. Rozbudowy dotyczą głównie projektów handlowych charakteryzujących się bardzo dobrą lokalizacją i popularnością wśród zarówno najemców, jak i klientów. Celem właścicieli jest odświeżenie wizerunku obiektu i oferty handlowej w odpowiedzi na najnowsze trendy i zmieniające się koncepcje najemców. Ponadto, marki wchodzące na polski rynek wolą otwierać swoje sklepy w znanych obiektach o ugruntowanej pozycji z gronem stałych klientów. Należy zaznaczyć, że dobrze zaplanowana modernizacja i pozycjonowanie może być także szansą dla starszych obiektów z niezadowalającymi wynikami.

Większa skłonność Polaków do konsumpcji, przejawiająca się w rosnącej dynamice sprzedaży detalicznej, zachęca deweloperów do aktywności. Obecnie w budowie jest blisko 800 000 m kw. pow. handlowej, z czego dostarczenie 700 000 m kw. planowane jest na rok 2014 (wartość zbliżona do tej odnotowanej w 2013 roku). W przeciwieństwie do ubiegłego roku, nowa podaż nie będzie tak skoncentrowana, a udział mniejszych rynków wzrośnie. Prawie 30% planowanej powierzchni zostanie dostarczone w miastach o populacji nie przekraczającej 100 000 osób. Znaczące zmiany będziemy obserwować w Lublinie, gdzie planowane jest dostarczenie ok. 120 000 m kw., w tym: Atrium Felicity (75 000 m kw.), Tarasy Zamkowe (38 000 m kw.) i City Outlet (12 000 m kw.). Rekordowa podaż spowoduje wzrost nasycenia powierzchnią handlową w tym mieście do ponad 1 150 m kw. na tys. mieszk. (średnia dla miast o podobnej wielkości to 778 m kw.). Nadmierne nasycenie rynku może skutkować wzrostem stopy pustostanów i spadkiem obrotów w mniej popularnych projektach.

Figure 16 / Wykres 16

## Retail stock split by format and market size, Q4 2013 / Podział zasobów pow. handlowej ze względu na format i wielkość rynku, IV kw. 2013



Source: DTZ / Źródło: DTZ

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Demand and Rents

The potential of the retail market is also reflected in the propensity of new brands to open their stores in Poland. In 2013 over 50 brands started operations in Polish shopping centres, including: Agio, Attrattivo, Baldinini, E-Go', H.E. by Mango, H&M Home, Hollister, Joop, Kossmann, Louis Vuitton, Manila Grace, Mon Amie, Mountain Warehouse, Only, Original Marines, Sinsay, Sports Direct or Tape à l'oeil. Almost 70% of them are foreign brands and represent mainly the fashion sector. Newcomers mostly choose the prime schemes with an established position.

Notwithstanding, relatively many new brands have been attracted by a newly opened project in Warsaw- Plac Unii City Shopping, due to its specific character and city centre location.

Given the improving macroeconomic forecast, many present brands are planning further expansion. Development plans refer to many branches, including: fashion (eg. Deichmann, KiK, Lavard, Monnari, Pepco, Simple, Vagabond), health & beauty (Douglas, Superpharm), electronics (Avans, Media Expert, RTV Euro AGD) or food operators (Alma, Intermarche, Stokrotka). Nevertheless, the fierce competition eliminated those concepts which did not suit the Polish customer. In 2013 a few brands closed their stores including: BOMI, Charles Vögele, Flo, Jackpot & Cottonfield, La Senza, Marrionaud, Mix Electronics, Nine West and Wallis.

Average vacancy rates in the majority of large agglomerations do not exceed 3%, which indicates the stable position of the key retail markets in Poland. Taking into account corrections related to the renegotiations of lease agreements, prime rents levelled out at EUR 100 per sq m per month in Warsaw and EUR 43 -50 per sq m per month in the regional cities.

Table 4 / Tabela 4

### Major pipeline retail schemes planned for 2014 / Największe projekty planowane do oddania w 2014

Project / Projekt	City / Miasto	GLA (sq m) / Pow. (m kw.)
Atrium Felicity	Lublin	75,000
Galeria Warmińska	Olsztyn	41,500
Tarasy Zamkowe	Lublin	38,000
Galeria Amber	Kalisz	33,500
Galeria Piła	Piła	28,800

Source: DTZ / Źródło: DTZ

## Popyt i czynsze

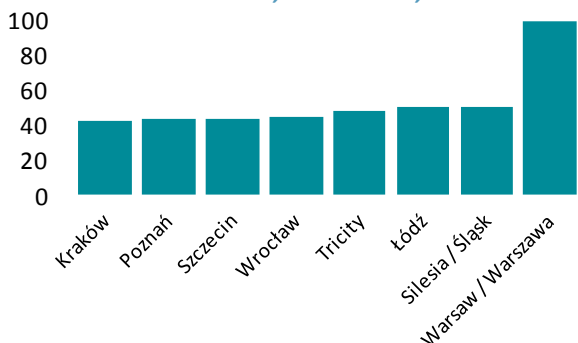
Potencjał rynku handlowego jest także odzwierciedlony w skłonności nowych marek do otwierania swoich sklepów w Polsce. W 2013 ponad 50 marek rozpoczęło swoją działalność na naszym rynku, w tym: Agio, Attrattivo, Baldinini, E-Go', H.E. by Mango, H&M Home, Hollister, Joop, Kossmann, Louis Vuitton, Manila Grace, Mon Amie, Mountain Warehouse, Only, Original Marines, Sinsay, Sports Direct oraz Tape à l'oeil. Blisko 70% to marki zagraniczne, głównie reprezentujące sektor mody. Nowe sieci wybierają przede wszystkim najlepsze projekty o ugruntowanej pozycji. Niemniej jednak, wiele takich marek otworzyło swoje sklepy w nowo powstałym obiekcie Plac Unii City Shopping w Warszawie, głównie ze względu na specyficzny charakter i lokalizację w centrum miasta.

Biorąc pod uwagę pozytywne prognozy makroekonomiczne, wiele już obecnych na rynku sieci planuje dalszą ekspansję. Plany rozwoju dotyczą wielu branż, w tym: moda (np. Deichmann, KiK, Lavard, Monnari, Pepco, Simple, Vagabond), zdrowie i uroda (Douglas, Superpharm), elektronika (Avans, Media Expert, RTV Euro AGD) czy operatorzy spożywczy (Alma, Intermarche, Stokrotka). Jednocześnie, silna konkurencja spowodowała wycofanie się z rynku konceptów, które nie zyskały wystarczającej popularności wśród polskich klientów. W 2013 swoje sklepy zamknęli m. in.: BOMI, Charles Vögele, Flo, Jackpot & Cottonfield, La Senza, Marrionaud, Mix Electronics, Nine West czy Wallis.

Średnie stopy pustostanów w głównych aglomeracjach nie przekraczają 3%, co świadczy o stabilnej pozycji kluczowych rynków handlowych w Polsce. Biorąc pod uwagę korekty czynszów związane z negocjacjami umów najmu, najwyższe stawki czynszów ustabilizowały się na poziomie 100 euro za m kw. za miesiąc w Warszawie oraz 43-50 euro za m kw. za miesiąc w miastach regionalnych.

Figure 17 / Wykres 17

### Prime headline rents in shopping centres, Q4 2013, EUR per sq m per month / Czynsze wywoławcze dla najlepszych lokali w centrach handl., IV kw. 2013, euro za m kw. za m-c



Source: DTZ / Źródło: DTZ

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Industrial and logistics market - Poland

### Supply

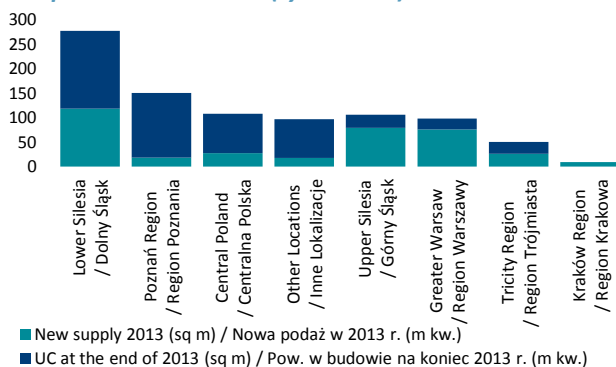
Approximately 372,000 sq m of modern industrial and logistics space was completed over the course of 2013, bringing the total stock in Poland to 7.7 m sq m. As much as 80% of the space was delivered to the regional markets, whilst only 20% to the Greater Warsaw area. The highest volume of space delivered in 2013 was located in Lower Silesia (118,000 sq m) and Upper Silesia (79,000 sq m), reaching together 55% of the total volume of new supply. The main factors contributing to the constant popularity of these regions among developers and tenants include: the fast-growing network of roads and motorways enabling good connections to key European countries as well as large concentrations of population. Taking into account the volume of space planned for delivery within the next year as well as deliveries in 2013, the growth of the logistic market will focus not only on the Silesia Region but also on the Poznań Region and Central Poland.

At the end of 2013, over 523,000 sq m of warehouse space was under construction in Poland, out of which approx. 83% was leased. The highest activity of developers has been recorded in the Lower Silesia (158,000 sq m) and Poznań Region (132,000 sq m), where together almost 56% of the total space in the construction phase is located.

The steadily growing road infrastructure as well as the proximity to deep-water sea ports positively affected the development of modern logistic space in northern part of Poland (Tricity Region and Szczecin). The largest warehousing projects completed in 2013 in these regions include: Panattoni Park Gdansk (next phase), Goodman Pomeranian Logistics Centre as well as Nort-West Logistics Park and Segro Logistics Park Gdansk, which are currently in the next phase of their construction process.

Figure 18 / Wykres 18

### Developers activity in 2013 ('000 sq m) / Aktywność deweloperów w 2013 roku (tys. m kw.)



Source: DTZ, UC – Under Construction / Źródło: DTZ

## Rynek magazynowy - Polska

### Podaż

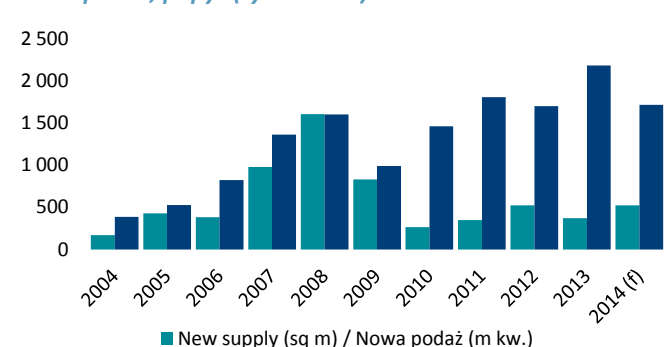
W 2013 roku oddano do użytkowania ok. 372 000 m kw. nowoczesnej powierzchni przemysłowej i magazynowej, co przełożyło się na 7,7 mln m kw. całkowitych zasobów w Polsce. Aż 80% nowej powierzchni zostało dostarczone na rynki regionalne, podczas gdy 20% przypadło na obszar metropolii warszawskiej. Największy wolumen powierzchni oddanej do użytkowania w 2013 roku w Polsce odnotowano na Dolnym (118 tys. m kw.) i Górnym Śląsku (79 tys. m kw.), co stanowiło łącznie 55% nowej podaży. Rozwój sieci dróg oraz autostrad, umożliwiający dobre połączenie z kluczowymi krajami europejskimi, jak również znaczna koncentracja ludności w ośrodkach miejskich stanowią zachętę do dalszego inwestowania w ww. regionach. Biorąc pod uwagę wielkość powierzchni planowanej na przyszły rok, a także nową podaż w 2013 roku, rozwój rynku logistycznego będzie koncentrować się nie tylko na Śląsku, ale także na Rejonie Poznania i Polski Centralnej.

W Polsce pod koniec 2013 roku w budowie znajdowało się ponad 523 000 m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego ok. 83% powierzchni zostało już wynajęte. Obecnie aktywność deweloperów jest największa na Dolnym Śląsku (158 000 sq m) oraz na obszarze Poznania (132 000 sq m), gdzie zlokalizowane jest łącznie blisko 56% powierzchni w budowie.

Stale rozwijająca się infrastruktura drogowa, jak również bliskość portów morskich pozytywnie wpływały na rozwój rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych w północnej części Polski (rejon Trójmiasta oraz Szczecin). Największe projekty ukończone w 2013 roku w tych regionach to: Panattoni Park Gdańsk (kolejny etap), Goodman Pomeranian Logistics Centre jak również Nort-West Logistics Park oraz Segro Logistics Park Gdańsk, które obecnie znajdują się w kolejnej fazie budowy.

Figure 19 / Wykres 19

### New supply, take-up ('000 sq m) / Nowa podaż, popyt (tys. m kw.)



Source: DTZ, 2014(f) - forecast / Źródło: DTZ, 2014(f) - prognoza

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Demand

In 2013, the volume of transactions including renegotiations reached a record level of 2.19 m sq m, up by 28% from 2012. The highest volume of lease contracts concluded in 2013 was signed in Lower Silesia. (21%). Logistic occupiers were also attracted to the Poznań Region (20%) and Upper Silesia (15%). Similarly to the previous year the average transaction size reached 6,000 sq m and most transactions were below 6,000 sq m (75%).

The market is still dominated by BTS and pre-let agreements (including 323,800 sq m leased by Amazon representing 15% of the total transaction volume in 2013). It is expected that in 2014 the demand in major logistics markets will remain relatively stable and will be driven mainly by the dynamic development of the e-commerce sector.

## Vacancy

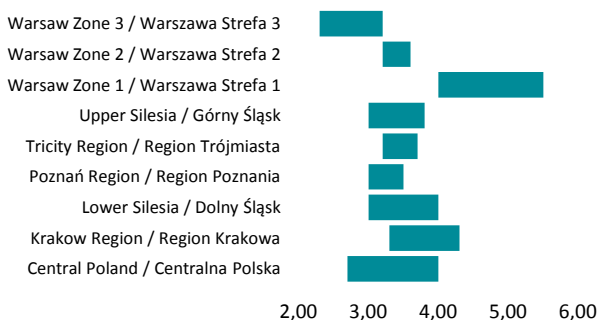
DTZ estimates that the vacancy rate in Poland increased to 11.1% at the end of 2013. Strong demand for warehousing space as well as a reluctance of developers to build speculative projects resulted in maintaining a low vacancy rate in the Poznań Region, which fluctuated from 5.7% in Q4 2012 to 4.3% in Q4 2013. The highest availability ratios at the end of 2013 were recorded in Greater Warsaw (14.4%) and Central Poland (13%).

## Rents

Prime headline rents in 2013 remained similar to those recorded in the previous year and are at the level of EUR 2.3-5.5 per sq m per month in Greater Warsaw and between EUR 2.7-4.3 in regional locations. Given the strong take-up and few speculative projects, as well as the high volume of leased space under construction, the level of vacancy rates is expected to remain steady. There may be an upward pressure on rents in selected markets.

Figure 20 / Wykres 20

### Headline rents, Q4 2013, EUR per sq m per month / Wywoławcze stawki czynszu, IV kw. 2013, euro za m kw. za miesiąc



Source: DTZ / Źródło: DTZ

## Popyt

W 2013 roku wolumen najmu włączając renegeocjacje osiągnął rekordowy poziom 2,19 mln m kw. (o 28% więcej niż w 2012). Największą liczbę zawartych umów najmu w 2013 roku odnotowano na Dolnym Śląsku (21%). Najemcy zainteresowani byli również rejonem Poznania (20%) oraz Górnym Śląskiem (15%). Podobnie jak w roku poprzednim, średnia wielkość wynajętej pow. wyniosła 6 000 m kw. ale większość zawartych transakcji oscylowała poniżej 6 000 m kw. (75%). Rynek magazynowy nadal zdominowany jest przez inwestycje BTS oraz umowy przednajmu (uwzględniając 324 800 m kw. pow. wynajętej przez Amazon, która stanowi 15% łącznego wolumenu transakcji najmu w 2013). Szacuje się, w 2014 roku popyt na większości rynków utrzyma się na stabilnym poziomie i będzie napędzany głównie przez dynamiczny rozwój sektora handlu i usług internetowych.

## Wskaźniki pustostanów

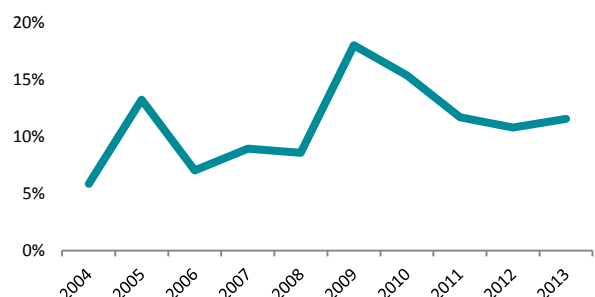
DTZ szacuje, że z końcem 2013 roku wskaźnik pustostanów w Polsce wzrósł nieznacznie do 11,1%. Wysoki poziom popytu jak również niechęć deweloperów do realizacji inwestycji spekulacyjnych miały wpływ na utrzymanie niskiej stopy pustostanów w rejonie Poznania, która wahała się w od 5,7% w IV kw. 2012 do 4,3% w IV kw. 2013. Najwyższe wskaźniki dostępnej powierzchni odnotowano w rejonie Warszawy (14,4%) i Polski Centralnej (13%).

## Czynsze

W 2013 roku stawki czynszu utrzymały się na poziomach zbliżonych do odnotowanych w roku poprzednim i oscylowały wokół 2,3-5,5 euro za m kw. za miesiąc w rejonie Warszawy oraz pomiędzy 2,7-4,3 euro na rynkach regionalnych. Biorąc pod uwagę utrzymujący się wysoki popyt i niewielką liczbę projektów spekulacyjnych, a także wysoki poziom wynajęcia pow. w budowie, należy spodziewać się utrzymania poziomu stopy pustostanów, czego skutkiem będzie niewielka tendencja wzrostowa czynszów na wybranych rynkach.

Figure 21/ Wykres 21

### Vacancy rates, 2004-2013 / Stopy pustostanów, 2004- 2013



Source: DTZ / Źródło: DTZ

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

Table 5 / Tabela 5

## Selected industrial and logistics projects delivered in 2013

/ Wybrane projekty magazynowe i przemysłowe oddane do użytkowania w 2013

Quarter / Kwartał	Building / Budynek	Region	Developer / Deweloper	Area (sq m) / Pow. (m kw.)
3	Prologis Park Wrocław V	Lower Silesia	Prologis	36,000
1	BTS Lear	Lower Silesia	Panattoni	32,300
1	Panattoni Park Mysłowice	Upper Silesia	Panattoni	28,000
3	Tulipan Park Warszawa	Warsaw Zone 2	SEGRO	24,000
3	Segro Industrial Park Tychy	Upper Silesia	SEGRO	20,800
1,2	Tulipan Park Stryków	Central Poland	SEGRO	19,500
2,4	Segro Logistics Park Poznań	Poznań Region	SEGRO	18,400

Source: DTZ / Źródło: DTZ

Table 6 / Tabela 6

## Selected lease agreements regarding industrial and logistics space concluded in 2013

/ Wybrane umowy najmu pow. magazynowych i logistycznych zawarte w 2013 roku

Quarter / Kwartał	Region	Scheme name / Nazwa obiektu	Tenant / Najemca	Leased area (sq m) / Pow. najmu (m kw.)	Type of transaction / Rodzaj transakcji
4	Lower Silesia	Goodman Wrocław South Logistics Centre	Amazon	123,500	New lease / nowa umowa
4	Poznań Region	Panattoni BTS Amazon Poznań	Amazon	100,600	New lease / nowa umowa
4	Lower Silesia	Panattoni BTS Amazon Wrocław	Amazon	100,600	New lease / nowa umowa
4	Poznań Region	Goodman Poznań Logistics Centre	Intermarche	82,000	New lease / nowa umowa
2	Central Poland	Panattoni Park Stryków	Castorama	50,000	New lease / nowa umowa
2	Lower Silesia	Prologis Park Wrocław V	Eko Holding	35,000	New lease / nowa umowa
4	Poznań Region	Segro Logistics Park Poznań	Volkswagen Group Polska	32,000	New lease / nowa umowa
4	Poznań Region	PointPark Poznań	PF Logo	27,000	Expansion / ekspansja
2	Upper Silesia	Goodman Sosnowiec Logistic Centre	Inter Cars	25,000	New lease / nowa umowa
3	Tricity Region	Segro Logistics Park Gdańsk	Żabka BTS	24,600	New lease / nowa umowa
3	Central Poland	Logistic City Piotrków Trybunalski	Dino Polska	23,000	New lease / nowa umowa
4	Upper Silesia	Goodman DHL Raciborz (BTS)	DHL	21,800	New lease / nowa umowa

Source: DTZ / Źródło: DTZ

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Definitions

### Office market

<b>Modern office stock</b>	Units built since 1989 or refurbished to at least B class.
<b>Prime rent</b>	Prime headline rent that could be expected for a unit of standard size – 500 – 1,000 sq m – commensurate with demand in each location, highest quality and specification in the best location in a market.
<b>Take-up</b>	Agreed that deals should be recorded in the quarter they are signed. This includes new leases, pre-lets, expansion of space and owner occupied deals but excluding lease renewals / renegotiations

### Retail market

<b>Modern retail stock</b>	Retail schemes exceeding 5,000 sq m of GLA delivered or refurbished after 1990
<b>Prime rent</b>	The highest rent paid monthly for the most attractive, approx. 100 sq m unit leased by the fashion operator in the best shopping centres
<b>Shopping centre</b>	Modern retail schemes with over 5,000 sq m of GLA, more than 10 shops, with central management
<b>Stand alone retail warehouse</b>	A large-scale stand-alone retail scheme typical for DIY, furniture, electronic appliances, cash & carry and sport operators
<b>Retail park</b>	A retail scheme with a few dominating, stand alone, large-space anchor tenants, accompanied by smaller tenants; min. two big-box operators
<b>Factory outlet</b>	A shopping centre with brand shops offering merchandise at discount price

### Industrial and logistics market

<b>Modern industrial and logistics stock</b>	Modern warehouse, distribution, light industrial and manufacturing schemes offered for lease
<b>Prime rent</b>	Prime headline rent paid monthly for the modern industrial and logistics space in the best location
<b>Take-up</b>	Total amount of the leased space (sq m) including new agreements, renegotiations and extensions. Agreed that deals should be recorded in the quarter they are signed
<b>Greater Warsaw</b>	The Greater Warsaw area includes three zones: Zone 1 – In-Town – schemes located within Warsaw boundaries, Zone 2 – City Fringe – 15-30 km of the city centre, Zone 3 – Outlying – 30-50 km of the city centre
<b>BTS</b>	Built-To-Suit - scheme designed and built for specific client according to his needs

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Definicje

### Rynek biurowy

**Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej**  
**Czynsz za najlepsze lokale**

Obiekty biurowe zbudowane po 1989 roku lub zmodernizowane przynajmniej do standardu klasy B.

Najwyższy czynsz wywoławczy oczekiwany za lokale o standardowej powierzchni – 500 - 1 000 m kw., uwzględniając popyt w każdej lokalizacji, dla obiektów o najwyższej jakości oraz specyfikacji, w najlepszych lokalizacjach na rynku.

**Wolumen najmu**

Umowy najmu są odnotowywane w kwartale, w którym zostały zawarte. Obejmują one nowe umowy, umowy typu pre-let, rozszerzenia dotychczasowej powierzchni jak również umowy wynajmu powierzchni przez właściciela budynku. Nie uwzględnia się przedłużenia dotychczasowych umów / renegotjacji.

### Rynek handlowy

**Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej**  
**Czynsz za najlepsze lokale**

Obiekty handlowe o powierzchni powyżej 5 000 m kw. GLA, wybudowane lub zmodernizowane po 1990 roku.

Najwyższy czynsz płacony miesięcznie za najbardziej atrakcyjne lokale o powierzchni ok. 100 m kw., wynajmowane przez operatorów modowych w najlepszych centrach handlowych.

**Centrum handlowe**

Nowoczesny obiekt handlowy o powierzchni powyżej 5 000 m kw. GLA, posiadający więcej niż 10 sklepów i cechujący się centralnym zarządzaniem.

**Magazyn handlowy**

Wolnostojący obiekt handlowy o dużej powierzchni, zwykle użytkowany przez najemców z sektorów: dom i ogród, meble, elektronika, cash & carry, sport.

**Park handlowy**

Centrum handlowe z kilkoma (min. 2) dominującymi, wielko powierzchniowymi najemcami kluczowymi wraz z towarzyszącymi mniejszymi najemcami

**Centrum wyprzedażowe**

Sklep bądź zespół sklepów fabrycznych oferujących końcówki serii odzieży w sprzedaży detalicznej po obniżonej cenie

### Rynek magazynowy i logistyczny

**Zasoby nowoczesnej pow. magazynowej i logistycznej**  
**Czynsz za najlepszą powierzchnię**  
**Wolumen najmu**

Nowoczesne obiekty magazynowe, dystrybucyjne i lekkiej produkcji, oferowane na wynajem.

Najwyższy czynsz płacony miesięcznie za wynajem nowoczesnej powierzchni magazynowej i logistycznej w najlepszych lokalizacjach.

Suma wynajętej powierzchni (m kw.), uwzględniając nowe umowy, renegotjacje i rozszerzenia dotychczasowych umów. Umowy najmu są odnotowywane w kwartale, w którym zostały zawarte.

**Region Warszawy**

Region Warszawy obejmuje trzy strefy: Strefa 1 – obiekty zlokalizowane w obrębie granic administracyjnych Warszawy, Strefa 2 – obiekty zlokalizowane 15-30 km od centrum miasta oraz Strefa 3 – 30-50 km od centrum Warszawy

**BTS**

Skrót z j. angielskiego (Built-To-Suit) – obiekt zaprojektowany i zbudowany dla konkretnego najemcy oraz dostosowany do jego wymagań



# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Other DTZ Research Reports

Other research reports can be downloaded from [www.dtz.com/research](http://www.dtz.com/research). These include:

### Occupier Perspective

**Updates on occupational markets from an occupier perspective, with commentary, analysis, charts and data.**

Global Occupancy Costs Offices  
Global Occupancy Costs Logistics  
Obligations of Occupation Americas  
Obligations of Occupation Asia Pacific  
Obligations of Occupation EMEA  
Global Office Review  
Regional Headquarters Asia Pacific- November 2013  
Sweden - Computer Games developers – November 2013  
India Office Demand and Trends Survey 2012-13  
Poland Banking Sector - January 2013

### Property Times

**Regular updates on occupational markets from a landlord perspective, with commentary, charts, data and forecasts.**

Coverage includes Asia Pacific, Bangkok, Beijing, Berlin, Brisbane, Bristol, Brussels, Budapest, Central London, Chengdu, Chongqing, Dalian, Edinburgh, Europe, Frankfurt, Glasgow, Guangzhou, Hangzhou, Ho Chi Minh City, Hong Kong, India, Jakarta, Japan, Kuala Lumpur, Luxembourg, Madrid, Manchester, Melbourne, Milan, Nanjing, Newcastle, Paris, Poland, Prague, Qingdao, Rome, Seoul, Shanghai, Shenyang, Shenzhen, Singapore, Stockholm, Sydney, Taipei, Tianjin, Ukraine, Warsaw, Wuhan, Xian.

### Investment Market Update

**Regular updates on investment market activity, with commentary, significant deals, charts, data and forecasts.**

Coverage includes Asia Pacific, Australia, Belgium, Czech Republic, Europe, France, Germany, Italy, Japan, Mainland China, South East Asia, Spain, Sweden, UK.

### Money into Property

For more than 35 years, this has been **DTZ's flagship research report, analysing invested stock and capital flows into real estate markets across the world**. It measures the development and structure of the global investment market. **Available for** Global, Asia Pacific, Europe, North America and UK.

### Foresight

**Quarterly commentary, analysis and insight into our in-house data forecasts, including the DTZ Fair Value Index™.**

**Available for** Global, Asia Pacific, Europe, UK and China. In addition we publish an annual outlook report.

### Insight

**Thematic, ad hoc, topical and thought leading reports on areas and issues of specific interest and relevance to real estate markets.**

Net Debt Funding Gap - November 2013  
UK secondary market pricing - October 2013  
German Open Ended Funds - October 2013  
Great Wall of Money - October 2013  
Quantitative Easing - UK Regions - September 2013  
Singapore Government Land Sales - September 2013  
UK lending market - September 2013  
Quantitative Easing - August 2013  
Property Investment Guide Asia Pacific 2013-2014  
Singapore Insight – Residential – July 2013  
China Insight - The Healthcare Sector - April 2013  
City of London occupier demand - April 2013

## DTZ Research Data Services

For more detailed data and information, the following are available for subscription. Please contact [graham.bruty@dtz.com](mailto:graham.bruty@dtz.com) for more information.

- **Property Market Indicators**  
Time series of commercial and industrial market data in Asia Pacific and Europe.
- **Real Estate Forecasts, including the DTZ Fair Value Index™**  
Five-year rolling forecasts of commercial and industrial markets in Asia Pacific, Europe and the USA.
- **Investment Transaction Database**  
Aggregated overview of investment activity in Asia Pacific and Europe.
- **Money into Property**  
DTZ's flagship research product for over 35 years providing capital markets data covering capital flows, size, structure, ownership, developments and trends, and findings of annual investor and lender intention surveys.

# Poland Q4 2013 / Polska IV kw. 2013

## Inne raporty DTZ Research

Inne raporty DTZ Research dostępne są na stronie internetowej [www.dtz.com/research](http://www.dtz.com/research). Zaliczamy do nich następujące opracowania::

### Occupier Perspective

**Aktualizacje rynku z perspektywy najemców, z komentarzami, analizami, wykresami i danymi.**

Global Occupancy Costs Offices  
Global Occupancy Costs Logistics  
Obligations of Occupation Americas  
Obligations of Occupation Asia Pacific  
Obligations of Occupation EMEA  
Global Office Review  
Regional Headquarters Asia Pacific- November 2013  
Sweden - Computer Games developers – November 2013  
India Office Demand and Trends Survey 2012-13  
Poland Banking Sector - January 2013

### Property Times

**Regularne aktualizacje rynku z perspektywy właścicieli zawierające komentarze, analizy, wykresy i dane.**

Region Azji i Pacyfiku, Bangkok, Pekin, Berlin, Brisbane, Bristol, Bruksela, Budapeszt, Central London, Chengdu, Chongqing, Dalian, Edynburg, Europa, Frankfurt, Glasgow, Guangzhou, Hangzhou, Ho Chi Minh City, Hong Kong, Indie, Jakarta, Japonia, Kuala Lumpur, Luksemburg, Madryt, Manchester, Melbourne, Mediolan, Nanjing, Newcastle, Paryż, Polska, Praga, Qingdao, Rzym, Seul, Szanghaj, Shenyang, Shenzhen, Singapur, Sztokholm, Sydney, Taipei, Tianjin, Ukraina, Warszawa, Wuhan, Xian.

### Investment Market Update

**Regularne raporty przedstawiające sytuację na rynku inwestycyjnym zawierające komentarze, największe transakcje, wykresy, dane i prognozy.**

Obejmują one następujące rynki: Region Azji i Pacyfiku, Australia, Belgia, Czechy, Europa, Francja, Niemcy, Włochy, Japonia, Chiny, Azja Południowo-Wschodnia, Hiszpania, Szwecja, Wielka Brytania.

### Money into Property

**Już od ponad 35 lat jest to flagowy raport DTZ, który przedstawia analizę przepływów kapitałowych na rynku nieruchomości na całym świecie. Opracowanie to mierzy rozwój i strukturę globalnego rynku inwestycyjnego. Jest dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa i Wielka Brytania.**

### Foresight

**Kwartalny komentarz, analiza i dostęp do naszych wewnętrznych prognoz, łącznie z DTZ Fair Value Index™. Dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa i Wielka Brytania. Ponadto, publikujemy również raport roczny.**

### Insight

**Raporty tematyczne przedstawiające interesujące obszary z zakresu rynku nieruchomości.**

Net Debt Funding Gap - November 2013  
UK secondary market pricing - October 2013  
German Open Ended Funds - October 2013  
Great Wall of Money - October 2013  
Quantitative Easing - UK Regions - September 2013  
Singapore Government Land Sales - September 2013  
UK lending market -September 2013  
Quantitative Easing - August 2013  
Property Investment Guide Asia Pacific 2013-2014  
Singapore Insight – Residential – July 2013  
China Insight - The Healthcare Sector - April 2013  
City of London occupier demand - April 2013

## DTZ Research – bazy danych

W celu uzyskania bardziej szczegółowych danych oraz informacji, możliwa jest ich subskrypcja. W tym celu prosimy o kontakt z: Graham Bruty, e-mail: [graham.bruty@dtz.com](mailto:graham.bruty@dtz.com).

- **Property Market Indicators (PMI)**  
Historyczne dane na temat rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku oraz Europie.
- **Prognozy dot. rynku nieruchomości, łącznie z DTZ Fair Value Index™**  
Pięcioletnie prognozy dla rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku, Europie oraz Stanach Zjednoczonych Ameryki.
- **Investment Transaction Database (ITD)**  
Zagregowana baza danych transakcji inwestycyjnych zawartych w regionie Azji i Pacyfiku oraz w Europie.
- **Money into Property**  
Flagowy produkt DTZ Research, już od 35 lat dostarczający dane dot. rynków kapitałowych.

# DTZ Research

## DTZ Research Contacts

### Global Head of Research

#### **Hans Vrensen**

Phone: +44 (0)20 3296 2159

Email: [hans.vrensen@dtz.com](mailto:hans.vrensen@dtz.com)

### Head of EMEA Research

#### **Magali Marton**

Phone: +33 1 49 64 49 54

Email: [magali.marton@dtz.com](mailto:magali.marton@dtz.com)

### Global Head of Forecasting

#### **Fergus Hicks**

Phone: +44 (0)20 3296 2307

Email: [fergus.hicks@dtz.com](mailto:fergus.hicks@dtz.com)

### Head of Strategy Research

#### **Nigel Almond**

Phone: +44 (0)20 3296 2328

Email: [nigel.almond@dtz.com](mailto:nigel.almond@dtz.com)

### Head of Consulting and Research Poland

#### **Kamila Wykrota**

Phone: +48 (0)22 222 3000

Email: [kamila.wykrota@dtz.com](mailto:kamila.wykrota@dtz.com)

# DTZ Business

## Contacts / Kontakty

### General / Kontakt ogólny

DTZ Polska

Lumen / Złote Tarasy, ul. Złota 59  
00-120 Warsaw, Poland

Phone: +48 22 (0) 222 3000

Fax: +48 22 (0) 222 3001

### Consulting & Research / Dział Doradztwa i Analiz Rynkowych

#### Kamila Wykrota

Email: kamila.wykrota@dtz.com

### Office Agency / Dział Powierzchni Biurowej

#### Barbara Przesmycka

Email: barbara.przesmycka@dtz.com

### Retail Agency / Dział Powierzchni Handlowej

#### Renata Kuszniarska

Email: renata.kuszniarska@dtz.com

### Industrial and Logistics Agency / Dział Powierzchni Magazynowej i Logistyki

#### Marzena Pobjewska

Email: marzena.pobjewska@dtz.com

### Capital Markets / Dział Rynków Kapitałowych

#### Craig Maguire

Email: craig.maguire@dtz.com

### Valuation / Dział Wycen

#### Arkadiusz Bielecki

Email: arek.bielecki@dtz.com

### Real Estate Management Services / Dział Zarządzania Nieruchomościami

#### Christopher Rasiewicz

Email: christopher.rasiewicz@dtz.com

### Project and Building Consultancy / Dział Doradztwa Inwestycyjno-Budowlanego

#### Andrew Frizell

Email: andrew.frizell@dtz.com

### Corporate Real Estate Services (CREM) / Dział Zarządzania Portfelami Nieruchomości Komercyjnych

#### Ian Scattergood

Email: ian.scattergood@dtz.com

#### DISCLAIMER

This report should not be relied upon as a basis for entering into transactions without seeking specific, qualified, professional advice. Whilst facts have been rigorously checked, DTZ can take no responsibility for any damage or loss suffered as a result of any inadvertent inaccuracy within this report. Information contained herein should not, in whole or part, be published, reproduced or referred to without prior approval. Any such reproduction should be credited to DTZ.

#### ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawierania transakcji bez udziału wykwalifikowanego i profesjonalnego doradcy. Fakty i dane przedstawione w raporcie zostały dokładnie sprawdzone, jednak DTZ nie może ponosić odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty powstałe w związku z nieprecyzyjnością przedstawionych danych. Informacje zawarte w raporcie nie powinny być, w całości lub w części, publikowane, powielane oraz nie powinno się na nie powoływać bez wcześniejszej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na DTZ jako źródło danych.

© DTZ January 2014 / DTZ Styczeń 2014

