

## Land market

TRENDS 2013	OFFICE
SUPPLY	➔
DEMAND	➔
PRICES	➔

TRENDS 2013	RETAIL
SUPPLY	➔
DEMAND	➔
PRICES	➔

TRENDS 2013	RESIDENTIAL
SUPPLY	➔
DEMAND	➔
PRICES	➔

### TRANSACTIONS PLANNED TO BE CLOSED IN 2013

CITY	INVESTMENT POTENTIAL (m <sup>2</sup> )	PURPOSE
Warsaw	65,000	Office
Warsaw	45,000	Residential
Wrocław	10,000	Office
Kraków	10,000	Office

Source: Colliers International

### GENERAL OVERVIEW

- As expected, 2012 turned out to be an attractive and optimistic year for the land market, best proven by the total volume of concluded deals. This doesn't mean a return to growth trends witnessed before 2009, however. It is a sign though of systematic stabilization in this area of the economy, felt in particular by strong, capital healthy developers and investment funds.
- Investors most willingly bought land for office and residential development. Overall funds divided their investments by 85% for office and residential, 10% retail and 5% for industrial investment sites.
- Warsaw accounted for 80-85% of all land purchased for residential or office developments.
- Despite the progressive stabilization on the land market in 2012, there were also some negative trends, a result of financial problems that led some developers and investment funds to sell their land or to offer for sale the investment areas taken-over by banks from their customers.
- It is also worth noting that, according to our forecasts, some business entities on the market were seeking possibilities of temporary or permanent cooperation with their competitors.

### TRENDS

- In 2012, we could observe a change in the strategy of companies participating in investment processes on the land market and looking out for new investment possibilities. We noticed an increase in their interest, mainly for office development land.
- Residential developers, in particular, but also some dealing in the retail real estate market, began an intensive search of land suitable for construction of office buildings. This trend was particularly evident in major Polish cities such as Warsaw, Wrocław and Kraków.
- A similar situation, although on a slightly smaller scale, applies to land suitable for retail development, located in cities with more than 30 thousand inhabitants. This land is of interest to entities previously investing in the housing market.
- This phenomenon is the result of the enactment of the *Developer Act*, but also due to limited access to investment finance, banks' lending policies and good indicators and forecasts for the office market in Poland.
- Among the factors increasing interest in investing in the land assigned for construction of offices, one should also mention signals from companies specializing in this segment, according to which in the near future, a demand for land suitable for office development should be observed in cities such as Lodz and Poznan.
- In the case of Łódź, among factors accelerating its development, two should be enumerated: the opening in 2012 of a highway connecting the city with Warsaw and the announced reduction of travel time between these two cities of up to 35 minutes, due to the construction of a new high-speed rail link.

## PRICES AND TRANSACTIONS

LAND TYPE	LOCATION	SIZE (ha)	PRICE (PLN mln)
Office	Grzybowska, Warsaw	0.2	41
Office	Koszykowa, Warsaw	0.9	confidential
Mix-use	Modlińska, Warsaw	6	32.5
Residential	Powstańców Śląskich, Warsaw	2.3	14
Residential	Jaśminowa, Warsaw	6.8	68

Source: Colliers International

PRICES FOR THE OFFICE DEVELOPMENT SITES (EUR/m<sup>2</sup> of GLA)

CITY/REGION	MIN	MAX	MID-POINT
Warsaw - city centre	400	800	400
Warsaw - suburbs*	160	400	280
Kraków	150	320	235
Łódź	100	170	135
Poznań	140	280	210
Katowice	75	160	117.5
Tricity	100	260	180
Wrocław	100	300	200

Source: Colliers International

PRICES FOR THE RESIDENTIAL DEVELOPMENT SITES (EUR/m<sup>2</sup> of PUM)

CITY/REGION	MIN	MAX	MID-POINT
Warsaw - city centre	300	900	600
Warsaw - suburbs*	100	380	240
Kraków	120	300	210
Łódź	70	180	125
Poznań	80	280	180
Katowice	50	180	115
Tricity	100	300	200
Wrocław	130	300	215

\* Mokotów, Ursynów

Source: Colliers International

## PRICES

- In 2012, the value of land transactions for office, retail, residential and industrial development, including acquisition of companies holding such assets, reached PLN 1.5 billion (this is up on 2011's land investment transaction volumes which totalled PLN 1.2-1.3 billion).
- One of the main reasons for the volume of transactions in 2012 was a reduction, throughout Poland, of the prices of all sectors of the land market. It is a continuation of trends observed in 2011.
- In comparison to transaction prices in 2011, in Polish cities they are falling. Overall prices decreased by 7% in Katowice and 7% in the suburbs of Warsaw.
- Office land grew cheaper in particular in Katowice by 12%, in the Tri-city by 10% and in Wrocław by 11%.

## PROGNOSIS

- 2013 will be characterized by the dynamics of transactions on office and retail land markets, primarily in cities such as Warsaw, Kraków and Wrocław, and secondly in Łódź and Poznań.
- We expect that new sales of land for housing development will take place mainly in Warsaw and Kraków. In other local markets, such as the Tri-City, Poznań and Szczecin, residential land sales will occur and transactions will be made primarily by local developers.
- From our recent consultations with developers and investment funds regarding their planned expenditures on real estate properties in 2013, we draw the conclusion that there is a chance by the end of 2013 we will have exceeded the value of last year's transactions. However, we should bear in mind that, most transactions in the land market will take place in Warsaw.

## LAND DEPARTMENT – SELECTED ONGOING PROJECTS IN 2013 – SELLER'S REPRESENTATION PORTFOLIO

CLIENT	PROJECT	FUNCTION	PLOT SIZE (ha)
Aurantia Sp. z o.o.	Piaseczno	Residential	1.16
Longbridge Sp. z o.o.	Land portfolio	Residential	ca. 5.39
Bacoli Properties Sp. z o.o.	Piotrkowska, Łódź	Mix-use	0.57
Bumar Sp. z o.o.	Land portfolio	Residential and office	ca. 51.31
Instalexport S.A.	Grodzisk Mazowiecki	Retail	8.01
Central Plaza Sp. z o.o.	Grzybowska, Warsaw	Office	0.22
Metsa Tissue/Konstans	Konstancin-Jeziorna	Mix-use	66.35
IGD Silesia Sp. z o.o.	Bukowińska, Warsaw	Office	0.6
Ancona Sp. z o.o.	Land portfolio	Mix-use	ca. 25
Private person	Konopnickiej, Kraków	Office	-
CEE Centrum Sp. z o.o.	Warsaw Airport Business Park	Mix-use	14.15
Pepsi Cola General Bottlers sp. z o.o.	Chrzanowskiego, Warsaw Sucholeska, Poznań	Mix-use	5.41


Source: Colliers International


## Rynek gruntów inwestycyjnych

### TRENDY 2013

#### Grunty pod inwestycje biurowe

PODAŻ 

POPYT 

CENY 

### TRENDY 2013

#### Grunty pod inwestycje handlowe

PODAŻ 

POPYT 

CENY 

### TRENDY 2013

#### Grunty pod inwestycje mieszkaniowe

PODAŻ 

POPYT 

CENY 

### WYBRANE TRANSAKCJE PLANOWANE NA 2013r.

MIASTO	POTENCJAŁ INWESTYCYJNY (m <sup>2</sup> )	FUNKCJA
Warszawa	65 000	Biurowa
Warszawa	45 000	Mieszkaniowa
Wrocław	10 000	Biurowa
Kraków	10 000	Biurowa

Źródło: Colliers International

### ZARYS OGÓLNY

- Zgodnie z naszymi przewidywaniami, rok 2012 okazał się atrakcyjny oraz optymistyczny dla rynku gruntów inwestycyjnych, o czym świadczy ilość oraz wartość zawartych transakcji. Nie oznacza to jednak powrotu do tendencji wzrostowej sprzed 2009 roku, a jedynie systematyczną stabilizację w tym obszarze gospodarki, odczuwalną szczególnie przez silne i zdrowe kapitałowo firmy deweloperskie oraz fundusze inwestycyjne.
- W 2012 roku inwestorzy najchętniej kupowali działki pod zabudowę biurową i mieszkaniową - na takie inwestycje wydali niemal 85% środków. Około 10% środków kupujący przeznaczali na działki pod zabudowę handlową, a około 5% pod magazyny.
- 80-85% zakupionych gruntów pod biura i mieszkania było zlokalizowanych w granicach Warszawy.
- Mimo postępującej stabilizacji, w 2012 roku, na rynku gruntów inwestycyjnych nie zabrakło również negatywnych tendencji, przejawem których były finansowe kłopoty niektórych deweloperów prowadzące do wyprzedaży gruntów posiadanych przez te firmy oraz fundusze czy też wystawianie na sprzedaż terenów inwestycyjnych przez banki, które przejęły je od swoich klientów.
- Warto również dodać, iż zgodnie z naszymi prognozami, niektóre podmioty gospodarcze związane z rynkiem deweloperskim poszukiwały możliwości czasowej lub stałej współpracy ze swoimi konkurentami.

### TRENDY

- W 2012 roku obserwowaliśmy zmiany strategii wśród firm uczestniczących w procesie inwestycyjnym na rynku nieruchomości gruntowych polegające na poszukiwaniu nowych źródeł dla inwestycji i skutkujące zwiększeniem zainteresowania tych podmiotów rynkiem nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę biurową.
- W szczególności deweloperzy mieszkaniowi, ale także niektórzy działający na rynku nieruchomości handlowych, rozpoczęli intensywne poszukiwania terenów przeznaczonych pod budowę budynków biurowych. Tendencja ta była szczególnie wyraźna w największych miastach Polski takich jak Warszawa, Wrocław czy Kraków.
- Podobna sytuacja, związana ze zmianą zainteresowania segmentem nieruchomości gruntowych, chociaż w nieco mniejszej skali, dotyczy rynku nieruchomości przeznaczonych pod handel i zlokalizowanych w miastach powyżej 30 tys. mieszkańców. Grunty te stają się obiektem zainteresowania podmiotów wcześniej związanych z inwestowaniem na rynku mieszkaniowym.
- Opisane wyżej zjawisko jest efektem wejścia w życie ustawy deweloperskiej, ale także ograniczonego dostępu do finansowania nowych inwestycji, restrykcyjnej polityki kredytowej banków oraz dobrych wskaźników i prognoz dla rynku biurowego w Polsce.
- Wśród czynników zwiększających zainteresowanie inwestowaniem w grunty biurowe warto również wymienić sygnały ze strony firm specjalizujących się tym segmencie, według których w najbliższej przyszłości może pojawić się zapotrzebowanie na grunty biurowe w takich miastach jak Łódź czy Poznań.
- W przypadku Łodzi czynnikiem decydującym o możliwym rozwoju jest otwarta w 2012 roku autostrada łącząca to miasto z Warszawą oraz zapowiadane skrócenie czasu podróży koleją między tymi miastami nawet do 35 minut dzięki budowie nowego, szybkiego połączenia kolejowego.

## CENY I TRANSAKCJE

TYP GRUNTU	LOKALIZACJA	POW. (ha)	WARTOŚĆ TRANSAKCJI (mln PLN)
Grunt biurowy	Grzybowska, Warszawa	0,2	41
Grunt biurowy	Koszykowa, Warszawa	0,9	poufne
Grunt wielofunkcyjny	Modlińska., Warszawa	6	32,5
Grunt mieszkaniowy	Powstańców Śląskich, Warszawa	2,3	14
Grunt mieszkaniowy	Jaśminowa, Warszawa	6,8	68

Źródło: Colliers International

 CENY ZA GRUNT POD INWESTYCJE BIUROWE (EUR/m<sup>2</sup> GLA)

MIASTO/REGION	MIN.	MAX.	ŚREDNIA
Warszawa COB	400	800	400
Warszawa – poza COB	160	400	280
Kraków	150	320	235
Łódź	100	170	135
Poznań	140	280	210
Katowice	75	160	117,5
Trójmiasto	100	260	180
Wrocław	100	300	200

Źródło: Colliers International

 CENY ZA GRUNT POD INWESTYCJE MIESZKANIOWE (EUR/m<sup>2</sup> PUM)

MIASTO/REGION	MIN.	MAX.	ŚREDNIA
Warszawa COB	300	900	600
Warszawa – poza COB*	100	380	240
Kraków	120	300	210
Łódź	70	180	125
Poznań	80	280	180
Katowice	50	180	115
Trójmiasto	100	300	200
Wrocław	130	300	215

\* Mokotów, Ursynów

Źródło: Colliers International

## CENY I TRANSAKCJE

- W 2012 roku wartość transakcji na rynku gruntów inwestycyjnych przeznaczonych poza zabudowę biurową, handlową, mieszkaniową i przemysłową, wliczając w to przejęcia całych spółek posiadających takie aktywa, sięgnęła około 1,5 mld PLN, przewyższając tym samym wydatki z całego 2011 roku, które wyniosły około 1,2-1,3 mld PLN.
- Jedną z głównych przyczyn wartości zawartych w 2012 roku transakcji był spadek, w całej Polsce, cen nieruchomości gruntowych, bez względu na sektor. Stanowi on kontynuację trendu obserwowanego przez nas w 2011 roku.
- Ceny transakcyjne w wielu miastach spadają. Statystycznie cena ziemi potrzebnej do wybudowania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowo-mieszkaniowej była w 2012 roku niższa niż w 2011 roku między innymi w Katowicach o 7%, a w Warszawie, poza obszarem centrum, o 8%.
- Ziemia pod biurowce staniała najbardziej w Katowicach o 12%, Trójmieście o 10% i we Wrocławiu o 11%.

## PROGNOZY

- 2013 rok będzie się charakteryzował dynamiką zakupów na rynkach nieruchomości biurowych i handlowych, w pierwszej kolejności w takich miastach jak Warszawa, Kraków czy Wrocław, a w drugiej w Łodzi czy Poznaniu.
- Możemy spodziewać się, że nowe transakcje sprzedaży terenów pod zabudowę mieszkaniową będą miały miejsce głównie w Warszawie i Krakowie. Na pozostałych rynkach lokalnych, takich jak Trójmiasto, Poznań czy Szczecin, jeżeli będą miały miejsce transakcje sprzedaży mieszkaniowych gruntów inwestycyjnych to będą to transakcje poczynione głównie przez lokalnych deweloperów.
- Nasze dotychczasowe konsultacje z deweloperami i funduszami inwestycyjnymi, dotyczące planowanych przez nich wydatków związanych z inwestycjami w nieruchomości w 2013 roku, jak również posiadana przez nas specjalistyczna wiedza na temat rynku, pozwalają nam przypuszczać, że na koniec 2013 roku mamy szansę na przekroczenie wartości transakcji z roku ubiegłego, przy czym należy pamiętać, iż większość inwestycji zakupowych na rynku gruntów inwestycyjnych będzie miała miejsce w Warszawie.

## DZIAŁ GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH – WYBRANE PROJEKTY W 2013 r. – REPREZENTACJA SPRZEDAJĄCEGO

KLIENT	PROJEKT	FUNKCJA	POWIERZCHNIA GRUNTU (ha)
Aurantia Sp. z o.o.	Piaseczno	Mieszkaniowy	1,16
Longbridge Sp. z o.o.	Portfolio gruntów	Mieszkaniowe	około 5,39
Bacoli Properties Sp. z o.o.	Piotrkowska, Łódź	Wielofunkcyjny	0,57
Bumar Sp. z o.o.	Portfolio gruntów	Mieszkaniowe i biurowe	około 51,31
Instalexport S.A.	Grodzisk Mazowiecki	Handlowy	8,01
Central Plaza Sp. z o.o.	Grzybowska, Warszawa	Biurowy	0,22
Metsa Tissue/Konstans	Konstancin-Jeziorna	Wielofunkcyjny	66,35
IGD Silesia Sp. z o.o.	Bukowińska, Warszawa	Biurowy	0,6
Ancona Sp. z o.o.	Portfolio gruntów	Wielofunkcyjny	około 25
Osoba prywatna	Konopnickiej, Kraków	Biurowy	-
CEE Centrum Sp. z o.o.	Warsaw Airport Business Park	Wielofunkcyjny	14,15
Pepsi Cola General Bottlers sp. z o.o.	Chrzanowskiego, Warszawa Sucholeska, Poznań	Wielofunkcyjny	5,41

Źródło: Colliers International