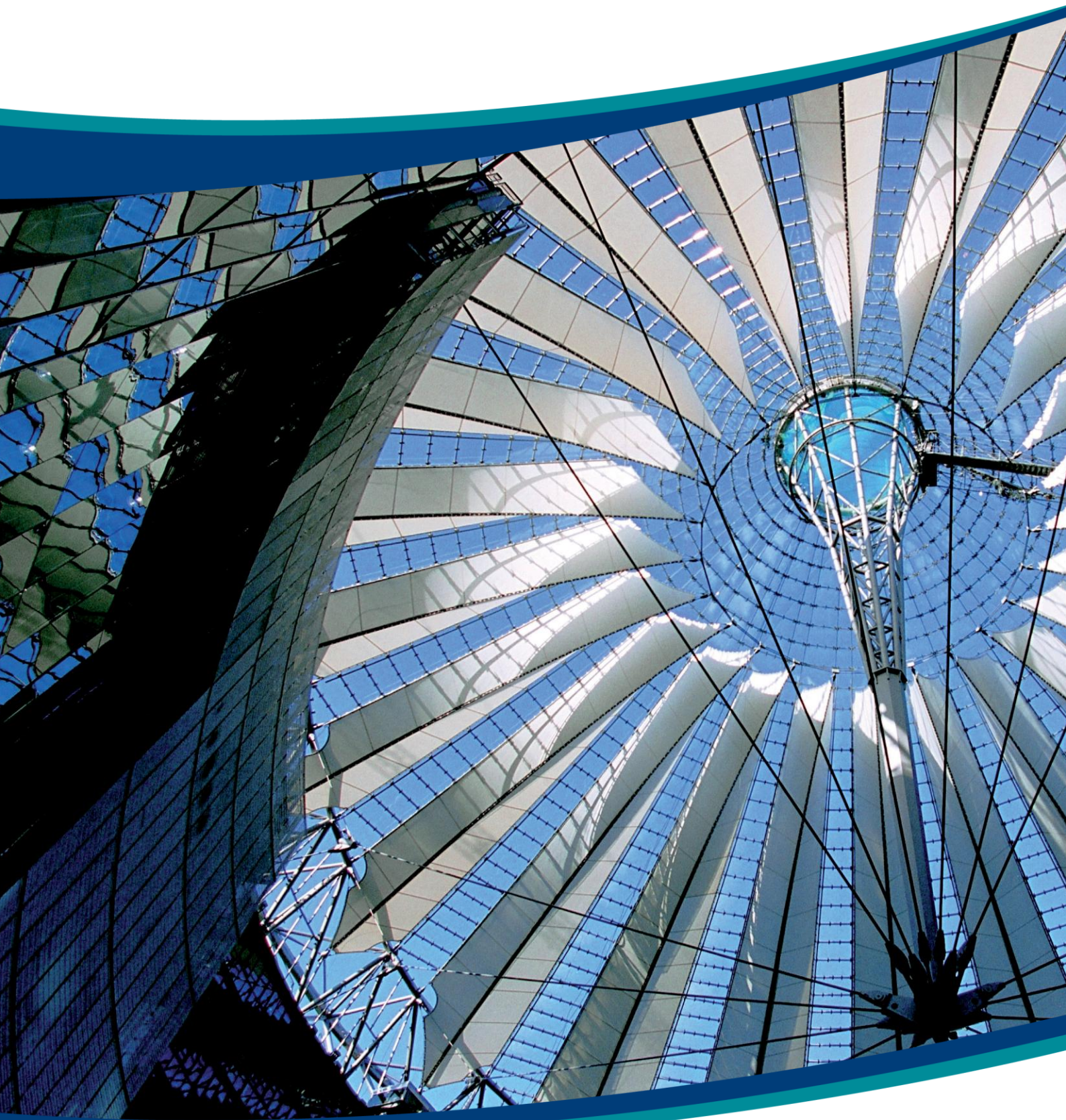


Finansowanie
nieruchomości
handlowych w Polsce



transforming the world
of property services

Finansowanie nieruchomości handlowych w Polsce

Spis treści

Podstawa do badania i przyjęta metodologia	2
Powierzchnia biurowa dostarczana na rynek	3
Forma własności	5
Wartość hipoteki według lokalizacji budynków	5
Wartość hipoteki według waluty i daty udzielenia kredytu	7
Dominujące banki, koszty finansowania	8

Autor

Marcin Żuchniewicz

Consulting and Research

+ 48 22 222 31 34

marcin.zuchniewicz@dtz.com

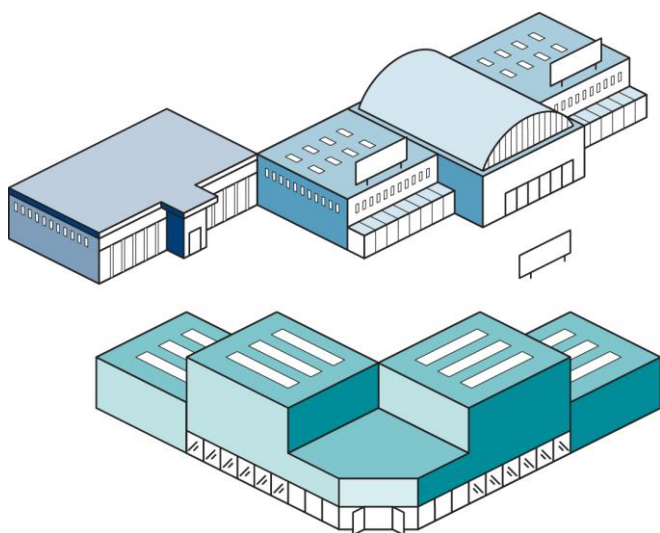
Kontakt

Kamila Wykrota

Head of Consulting and Research

+ 48 22 222 31 33

kamila.wykrota@dtz.com



- Analizie poddane zostało 114 najważniejszych nieruchomości handlowych, dla których przebadano 297 ksiąg wieczystych. Nieruchomości te obciążone są 441 hipotekami. Całkowita powierzchnia użytkowa przeanalizowanych nieruchomości wynosi 4,7 mln m kw., co stanowi ok. 40% całkowitej podaży nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce.
- Łączna wartość hipotek obciążających nieruchomości z wybranej próby wynosi 29,9 mld euro, z czego 66% odnosi się do obiektów handlowych położonych w województwach mazowieckim, łódzkim i śląskim.
- Nasycenie działek powierzchnią handlową jest wyższe w miastach regionalnych, gdzie obiekty handlowe znajdują się zazwyczaj w centralnych lokalizacjach, na mniejszych działkach, które są intensywniej zabudowywane.
- Ponad połowa przebadanych nieruchomości poddana była przebudowaniu lub rozbudowie, w rezultacie której powiększyła się powierzchnia tych obiektów.
- Wśród obiektów oddanych do użytkowania w ostatnich latach, coraz popularniejszymi lokalizacjami są miasta regionalne. Zwiększa się także ilość dostępnych formatów handlowych, na popularności zyskują przede wszystkim centra handlowe typu convenience.
- Ok. 40% nieruchomości znajdujących się w próbie nie jest obciążona żadnymi hipotekami. Nieruchomości te należą do dwóch rodzajów podmiotów – właścicieli dużych sieci handlowych oraz funduszy o długim horyzoncie inwestycyjnym. Podmioty te, ze względu na swoją wielkość, posiadają łatwy dostęp do taniego finansowania i ze względu na prowadzoną przez siebie politykę starają się nie korzystać z kredytów bankowych.
- Podmioty posiadające nieruchomości obciążone hipotekami, reprezentują zazwyczaj fundusze o podwyższonym profilu ryzyka i krótszym horyzoncie inwestycyjnym.
- Znacząca większość kredytów na finansowanie nieruchomości handlowych udzielana jest przez banki z siedzibą w Niemczech. Kredyty te udzielane są w większości przypadków w euro, co jest spowodowane przede wszystkim faktem zawierania w tej walucie umów najmu, jak również niższym kosztem finansowania dla takich kredytów.
- Ze względu na relatywnie niższe ryzyko związane z nieruchomościami handlowymi, koszty finansowania tych nieruchomości są nieznacznie niższe niż w przypadku budynków biurowych lub magazynowych.

Finansowanie nieruchomości handlowych w Polsce

Podstawa do badania i przyjęta metodologia

W celu przygotowania niniejszego raportu szczegółowo przeanalizowano księgi wieczyste dla 114 wybranych nieruchomości handlowych położonych w Polsce. W sumie analizie poddano 297 ksiąg wieczystych, do których wpisano 441 hipotek.

Badane nieruchomości znajdują się na 290 działkach ewidencyjnych o całkowitej wielkości ok. 990 ha.

Nieruchomości wyselekcjonowane do badania zostały wybrane na podstawie:

- Powierzchni nieruchomości – w przebadanej próbie znalazły się największe wolnostojące obiekty handlowe w całej Polsce,
- Typu nieruchomości – przebadano księgi wieczyste dla nieruchomości z następujących klas: centra handlowe, parki handlowe, magazyny handlowe i centra wyprzedażowe,
- Lokalizacji nieruchomości – w pierwszym rzędzie do próby włączono budynki położone w największych miastach.

Powierzchnia użytkowa brutto przebadanych nieruchomości handlowych wyniosła 4,7 mln m kw., co odpowiada ok. 38% całkowitej nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce.

W ramach przebadanej próby, największa powierzchnia użytkowa analizowanych nieruchomości przypadła na Warszawę, gdzie wielkość ta wyniosła ok. 1,3 mln m kw.. Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową przebadanych nieruchomości handlowych, na kolejnych miejscach znalazły się Kraków, Poznań, Wrocław i Łódź, w których powierzchnia nieruchomości, dla których przebadano księgi wieczyste wyniosła średnio 400 000 – 480 000 m kw..

Największy teren zajmują nieruchomości handlowe zlokalizowane w Warszawie, gdzie całkowita powierzchnia działek, na których położone są nieruchomości z próby wyniosła ok. 241 ha.

Analizując średnie nasycenie hektara działki powierzchnią użytkową obiektów handlowych z przebadanej próby na pierwszym miejscu znajduje się województwo małopolskie ze średnim wskaźnikiem 6 412 m kw./ha. Na kolejnych miejscach znalazły się województwa zachodnio-pomorskie i dolno-śląskie, gdzie średnie nasycenie wynosiło odpowiednio 5 876 m kw./ha i 5 606 m kw./ha.

Najniższe nasycenie powierzchnią handlową w przeliczeniu na jeden hektar przypadło na województwa śląskie, gdzie średnio na jeden hektar działki przypadało 3 291 m kw. powierzchni handlowej.

Tabela 1.

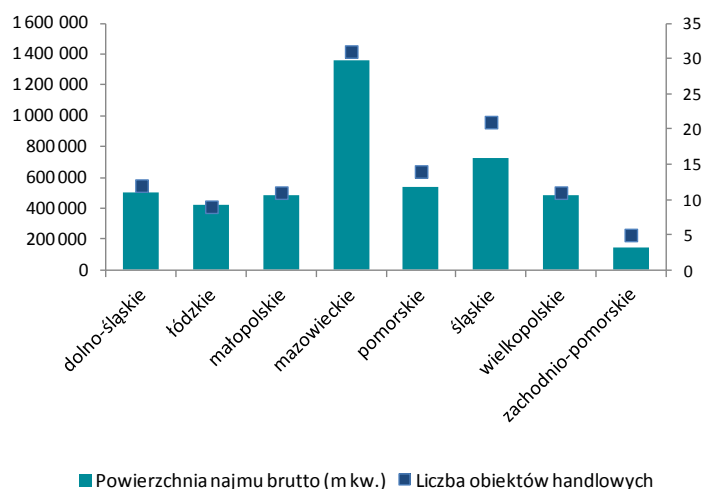
Podstawowe statystyki dla przeprowadzonej analizy

Liczba przeanalizowanych obiektów handlowych	114
Powierzchnia najmu brutto w badanych obiektach (GLA)	4 657 102 m kw.
Średnia powierzchnia najmu brutto w badanych obiektach (GLA)	40 852 m kw.
Liczba przebadanych ksiąg wieczystych	297
Liczba hipotek ustanowionych na przebadanych księgach wieczystych	441
Największy przebadany budynek (GLA)	110 000 m kw.
Najmniejszy przebadany budynek (GLA)	16 727 m kw.
Najnowszy przebadany budynek	1993 r.
Najstarszy przebadany budynek	2013 r.
Najwyższa hipoteka	5 000 000 euro
Najniższa hipoteka	1 031 395 euro

Źródło: DTZ

Wykres 1.

Powierzchnia najmu brutto i ilość obiektów handlowych w podziale na województwa



Źródło: DTZ

Finansowanie nieruchomości handlowych w Polsce

Różnica w nasyceniu hektara działki powierzchnią handlową wynika z faktu, iż w mniejszych miastach przebadane obiekty znajdują się w centralnych lokalizacjach, na mniejszych działkach, które są intensywniej zabudowywane.

Wartość wszystkich hipotek, którymi obciążone są przebadane księgi wieczyste wynosi 29,9 mld euro, z czego największa wartość hipotek obciążających nieruchomości handlowe z próbki znajduje się w województwach mazowieckim, łódzkim i śląskim (6,7 mld euro w województwie mazowieckim i ok. 6,5 mld euro w województwach łódzkim i śląskim). W sumie, wartość hipotek obciążających nieruchomości położone w tych trzech województwa stanowi ok. 66% wartości wszystkich hipotek ciężących na przebadanych nieruchomościach.

W ramach przeprowadzonej analizy, zbadano sposób finansowania nieruchomości handlowych znajdujących się w próbie. Na podstawie informacji zawartych w księgach wieczystych przeanalizowano m.in. politykę kredytową prowadzoną przez banki finansujące.

Sprawdzono takie informacje, jak: data udzielenia kredytu, zapadalność poszczególnych kredytów, ekspozycja poszczególnych banków, profil nieruchomości, które są przez nie finansowane.

Przeanalizowano również rodzaj, profil i strategię inwestycyjną podmiotów posiadających nieruchomości handlowe, które nie są obciążone żadnymi hipotekami.

Powierzchnia handlowa dostarczana na rynek

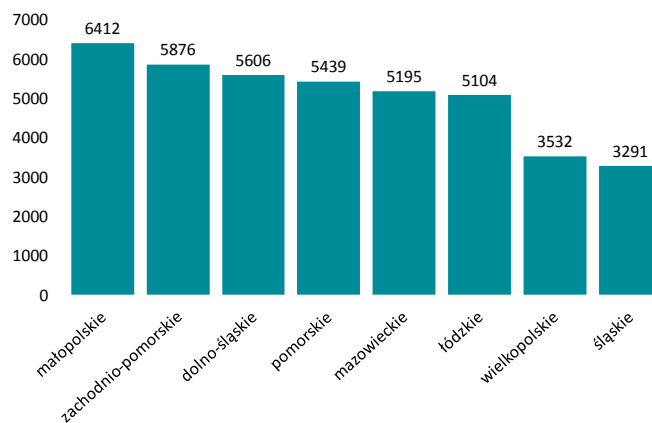
W przebadanej próbie znalazły się nieruchomości handlowe, które były oddawane do użytkowania w okresie ostatnich 20 lat, pomiędzy 1993, a 2013 rokiem. Średnia roczna podaż tych powierzchni utrzymywała się na poziomie ok. 220 tys. m kw.

Najwięcej powierzchni handlowej, spośród nieruchomości znajdujących się w przebadanej próbie, zostało oddanych do użytkowania w latach 1999 i 1998 (odpowiednio ok. 630 tys. m kw. i 370 tys. m kw. powierzchni użytkowej) oraz w roku 2007, kiedy to oddano do użytkowania kolejne 370 tys. m kw. powierzchni użytkowej.

Większość oddawanych powierzchni handlowych była zlokalizowana w województwie mazowieckim (1,3 mln m kw. powierzchni użytkowej). Powierzchnie te były dostarczane głównie w okresie 1998-2005, kiedy to oddano do użytkowania m.in. takie obiekty, jak Arkadia, Wola Park, Galeria Mokotów i Centrum Handlowe M1 w Markach pod Warszawą.

Wykres 2.

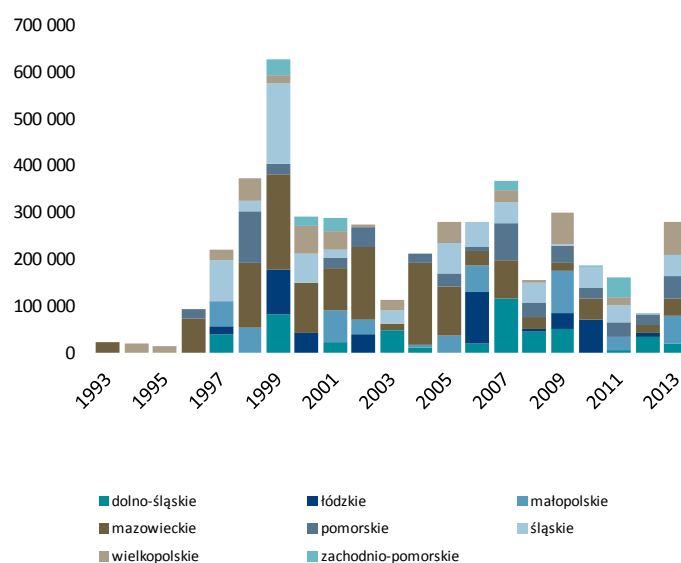
Nasycenie działek powierzchnią handlową w zależności od badanej lokalizacji



Źródło: DTZ

Wykres 3.

Podaż powierzchni handlowych w podziale na województwa



Źródło: DTZ

Finansowanie nieruchomości handlowych w Polsce

Biorąc pod uwagę ilość dostarczanej powierzchni handlowej, na kolejnych miejscach znajdują się województwa śląskie i pomorskie, gdzie spośród nieruchomości znajdujących się w badanej próbie dostarczono odpowiednio ok. 730 tys. m kw. i ok. 540 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni handlowej.

W województwie śląskim najwięcej powierzchni handlowej dostarczano w latach 1999-2000 oraz 2005-2008, natomiast w województwie pomorskim najwięcej powierzchni oddano do użytkowania w latach 1998 oraz 2007.

Śród największych obiektów handlowych znajdujących się w wybranej próbie, których powierzchnia użytkowa przekracza 100 tys. m kw., dwa centra handlowe zlokalizowane są w Łodzi (Manufaktura, Port Łódź) i jedno w Warszawie (Arkadia).

Również ok. połowa znajdujących się w próbie obiektów handlowych, to nieruchomości, które były przebudowywane lub rozbudowywane i w rezultacie powiększyły swoją powierzchnię użytkową.

Wynika to z faktu, iż część z tych nieruchomości została oddana do użytkowania ponad 10 lat temu i konieczne było ich dostosowanie do obecnie obowiązujących na rynku standardów. Jednocześnie ich rozbudowa pozwoliła na zaspokojenie zwiększającego się popytu na powierzchnie handlowe ze strony najemców.

Rozbudowa dotyczyła głównie najlepszych nieruchomości handlowych, położonych w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach.

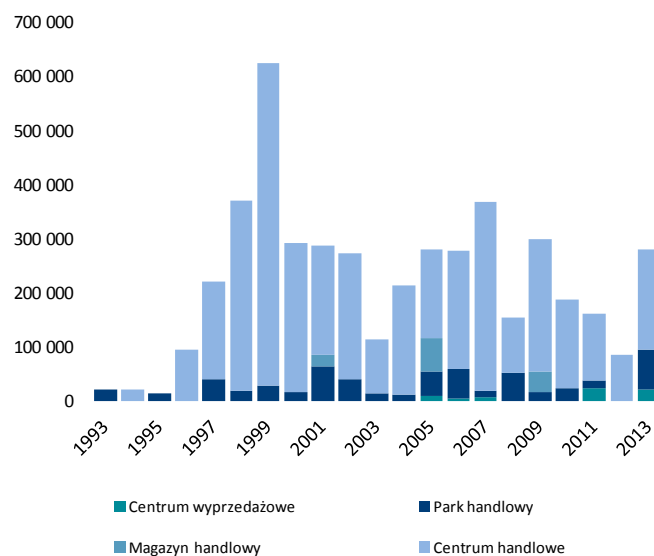
Większość przebadanych nieruchomości położona jest w największych miastach, jednakże w ostatnich latach zauważalny jest także wzrost podaży powierzchni handlowych w miastach regionalnych.

Spowodowane jest to przede wszystkim częściowym nasyeniem większych miast powierzchniami handlowymi, jak również możliwością budowy obiektów handlowych na nowych rynkach, na których nie ma tak silnej konkurencji.

Zwiększona ilość inwestycji handlowych w miastach regionalnych skutkuje także większą ilością obecnych na rynku formatów handlowych. Jakkolwiek przeważająca większość dostarczanych powierzchni handlowych wciąż stanowią centra handlowe (ok. 84% całkowitej powierzchni handlowej znajdującej się w próbie) to coraz większą popularnością cieszą się takie formaty jak parki handlowe (ok. 12% całkowitej powierzchni handlowej), magazyny handlowe i centra wyprzedażowe (odpowiednio ok. 3% i 1,5% całkowitej powierzchni handlowej).

Wykres 4.

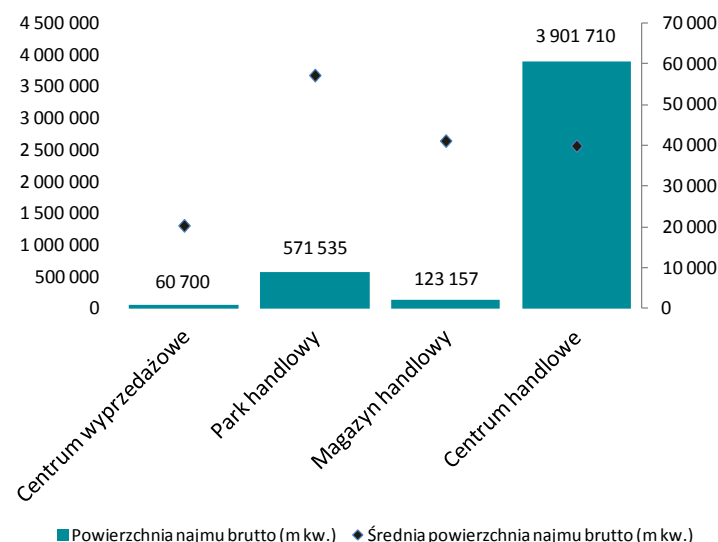
Podaż powierzchni handlowych w podziale na formaty



Źródło: DTZ

Wykres 5.

Podaż powierzchni handlowych w podziale na formaty



Źródło: DTZ

Finansowanie nieruchomości handlowych w Polsce

Również wśród oddawanych do użytkowania centrów handlowych, coraz większą popularnością cieszą się mniejsze obiekty typu convenience, które charakteryzują się mniejszą powierzchnią i doбором najemców odpowiadającym potrzebom lokalnych klientów.

Forma własności

Spośród nieruchomości znajdujących się w badanej próbie, prawie połowa działek, na których zlokalizowane są badane nieruchomości stanowi przedmiot własności (48,6% całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości handlowych). Dla ok. 37% nieruchomości, sposobem władania jest użytkowanie wieczyste, natomiast jedynie 0,5% gruntów jest dzierżawione. W księgach wieczystych dla ok. 14% nieruchomości nie wskazano sposobu władania gruntem.

Powyższy podział sposobu władania, wynika z faktu iż znacząca część przeanalizowanych nieruchomości znajduje się w dużych miastach, gdzie zwłaszcza w obszarach centralnych dużą część gruntów stanowią grunty oddane w użytkowanie wieczyste.

Umieszczenie obiektów handlowych zlokalizowana na działkach oddanych w użytkowanie wieczyste, wiąże się z koniecznością uiszczania przez właściciela dodatkowych opłat, co skutkuje wyższymi opłatami eksploatacyjnymi, które najczęściej przenoszone są na najemców.

Przeważająca większość nieruchomości należy do spółek z kapitałem zagranicznym, chociaż prawie 83% z nich stanowią spółki celowe zarejestrowane w Polsce (głównie w Warszawie). Jedynie dla ok. 17% nieruchomości znajdujących się w próbie, właścicielem są spółki celowe zarejestrowane w Niemczech. Dla ok. 7% nieruchomości w księgach wieczystych nie ustalono siedziby właściciela.

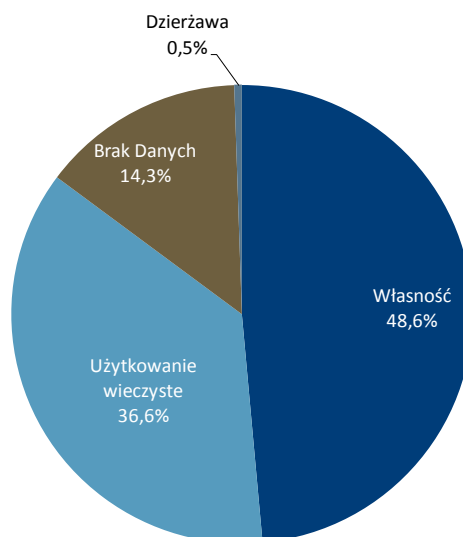
Tworzenie przez właścicieli obiektów handlowych, spółek celowych, do których należą badane nieruchomości wynika również z popularnej na rynku formy inwestycji w tego rodzaju nieruchomości – zakupu części udziałów. Spowodowane jest to głównie wysoką wartością takich nieruchomości i chęcią zmniejszenia ryzyka po stronie inwestorów.

Wartość hipoteki według lokalizacji budynków

Spośród miast, w których położone są badane nieruchomości, najwyższymi hipotekami obciążone są obiekty handlowe znajdujące się w Łodzi i Warszawie. Nieruchomości położone w każdym z tych miast obciążone są hipotekami o wartości ok. 6,5 mld euro. Na kolejnym miejscu znajdują się Poznań i Kraków, gdzie nieruchomości handlowe obciążone są w sumie hipotekami o wartości 3,2 mld euro i 2,3 mld euro.

Wykres 6.

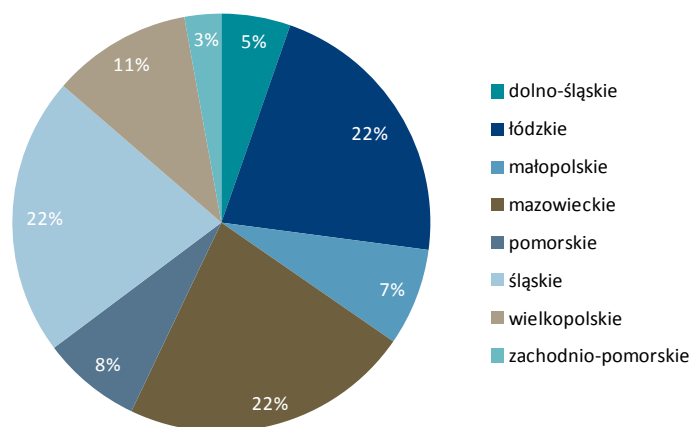
Forma własności działek, na których zlokalizowane są analizowane nieruchomości



Źródło: DTZ

Wykres 7.

Wartość hipotek w podziale na województwa



Źródło: DTZ

Finansowanie nieruchomości handlowych w Polsce

Średnie obciążenie hipoteką metra kwadratowego powierzchni handlowej w badanych obiektach różni się znacząco w zależności od lokalizacji. Najwyższa koncentracja obciążenia metra kwadratowego hipoteką ma miejsce w województwie łódzkim, gdzie przeciętnie na jednym metrze kwadratowym powierzchni handlowej ciąży hipoteka o wartości 15,5 tys. euro. Metr powierzchni handlowej w województwie śląskim obciążony jest przeciętnie hipotekami o wartości 8,9 tys. euro, natomiast metr powierzchni handlowej w województwie mazowieckim obciążają hipoteki o wartości ok. 4,9 tys. euro.

Różnica ta wynika z faktu, iż w przeciwieństwie do województwa mazowieckiego, w województwach łódzkim i śląskim znajduje się relatywnie mniej obiektów handlowych, które obciążone są hipotekami o wyższej wartości.

W przypadku województwa łódzkiego, większa koncentracja hipotek wynika także z umieszczenia w próbie centrum handlowego Manufaktura – jednego z najlepszych i najdroższych centrów handlowych w Polsce, które zostało obciążone hipotekami o łącznej wartości 5 mld euro.

Księgi wieczyste dla 49 nieruchomości znajdujących się w próbie nie są obciążone żadnymi hipotekami. Wielkość powierzchni handlowej w tych obiektach wynosi ok. 1,8 mln m kw., z czego najwięcej (ok. 470 tys. m. kw.) znajduje się w Warszawie.

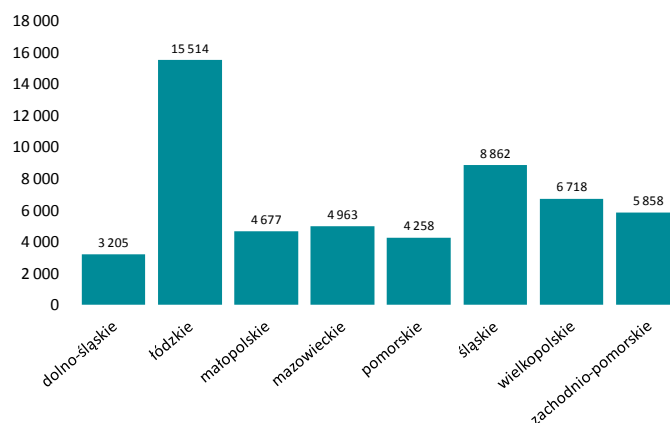
Właścicielami nieruchomości, które nie są obciążone żadnymi hipotekami dzielą się na dwie grupy:

Pierwszą grupę reprezentują spółki – właściciele sieci handlowych, do których należy większość nieobciążonej hipotekami powierzchni handlowej. Podmioty takie, ze względu na swoją wielkość i łatwy dostęp do taniego kapitału na zagranicznych rynkach nie mają potrzeby dodatkowego zadłużania się w celu sfinansowania posiadanych przez siebie obiektów. Dodatkowo brak obciążenia kredytem ze strony banku pozwala im na elastyczne przeprowadzanie odpowiednich usprawnień i przebudowywanie posiadanych przez siebie obiektów, co jest istotne w kontekście obecnej na rynku konkurencji. Do takich inwestorów należą m.in. Immochan, Tesco, Inter Ikea, Carrefour.

Drugą grupę inwestorów stanowią zagraniczne fundusze inwestujące w nieruchomości komercyjne. Podmioty te, ze względu na charakter swojej działalności, profil ryzyka oraz posiadane fundusze zazwyczaj nie finansują posiadanych przez siebie nieruchomości kredytami bankowymi. Podobnie jak właściciele dużych sieci handlowych, fundusze te posiadają łatwy dostęp do taniego finansowania z zagranicy.

Wykres 8.

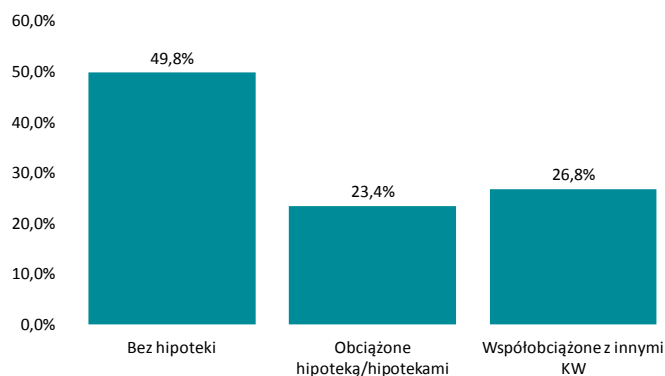
Średnie obciążenie metra kwadratowego powierzchni użytkowej hipoteką



Źródło: DTZ

Wykres 9.

Forma własności działek, na których zlokalizowane są analizowane nieruchomości



Źródło: DTZ

Finansowanie nieruchomości handlowych w Polsce

Do największych inwestorów posiadających obiekty handlowe, które nie są obciążone hipotekami należą takie podmioty jak: Unibail Rodamco, Tristan Capital Partners, Atrium Real Estate, GE Capital Real Estate, DEKA Immobilien, Pradera.

W przeciwieństwie do wyżej wymienionych podmiotów, inwestorów posiadających w swoim portfelu nieruchomości obciążone hipotekami reprezentują zazwyczaj fundusze o wyższym profilu ryzyka i krótszej perspektywie inwestycyjnej, którzy dodatkowo korzystają z dźwigni finansowej.

Wartość hipoteki według waluty i daty udzielenia kredytu

98% wszystkich kredytów udzielonych na finansowanie nieruchomości znajdujących się w przebadanej próbie została udzielona w euro. Jedynie 1,3% wszystkich udzielonych kredytów stanowią kredyty udzielone w złotych, natomiast 0,5% kredyty udzielone w dolarach amerykańskich.

Spowodowane jest to w głównej mierze tym, że zgodnie z praktyką rynkową, umowy najmu na powierzchnie handlowe zawierane są w euro.

Kolejnym powodem, dla którego kredyty w tej walucie są preferowane przez inwestorów są niższe koszty takiego finansowania i współpraca z zagranicznymi bankami.

Ok. 50% kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości znajdujących się w próbie zostało udzielonych w latach 2012 (5,7 mld euro) i 2013 (8,9 mld euro). W latach tych udzielne były też kredyty zabezpieczone hipotekami o najwyższej wartości.

Relatywnie niska wartość hipotek obciążających starsze nieruchomości spowodowana jest faktem, iż znacząca część kredytów zaciągniętych na finansowanie starszych nieruchomości została już spłacona. Ponadto, wiele ze starszych nieruchomości podlegało obrotowi rynkowemu i w rezultacie ciężące na nich zobowiązania zostały uregulowane przez nowych nabywców.

Najczęstszym typem hipotek obciążających badane nieruchomości były hipoteki łączne, które stanowiły ok. 94% wszystkich hipotek w przeanalizowanych księgach wieczystych.

Konstrukcja taka wynika z wysokiej wartości obiektów handlowych, które finansowane są zazwyczaj przez kilka banków. Banki takie starają się zabezpieczać udzielone przez siebie kredyty na kilku nieruchomościach należących do kredytobiorcy za pomocą tzw. hipotek krzyżowych (cross-collateral).

Tabela 2.

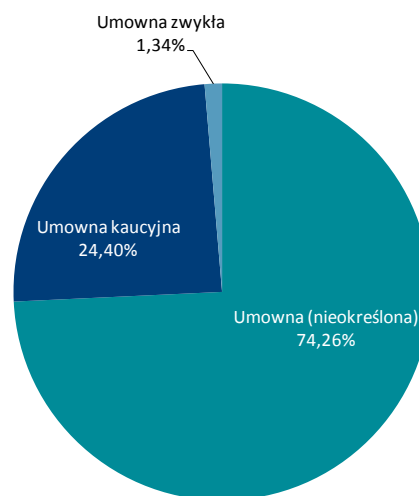
Wartość hipotek według waluty

Waluta	Udział
EUR	98,0%
PLN	1,3%
USD	0,5%
CZK	0,1%

Źródło: DTZ

Wykres 10.

Wartość hipotek według typu hipoteki



Źródło: DTZ

Finansowanie nieruchomości handlowych w Polsce

Również w wielu przypadkach, poszczególne nieruchomości obciążone były hipotekami zabezpieczającymi kredyty konsorcjalne.

Dominujące banki, koszty finansowania

Prawie 66% wszystkich hipotek obciążających nieruchomości z przebadanej próby została ustanowiona na rzecz banków z siedzibą w Niemczech. Do największych banków z siedzibą w Niemczech, należą Aareal Bank AG, WGZ Bank AG, Deutsche Pfandbriefbank AG, Landesbank Hessen-Girozentrale, Hypothekenbank Frankfurt AG i Eurohypo AG.

Wartość hipotek zabezpieczających kredyty udzielone przez Aareal Bank AG i WGZ Bank AG stanowi ok. 35% całkowitej wartości hipotek (10,3 mld euro).

Banki z siedzibą w Polsce udzielały kredytów zabezpieczonych hipotekami, których wartość stanowi ok. 22% całkowitej wartości przebadanych hipotek. Do największych banków z siedzibą w Polsce, które finansowały nieruchomości handlowe należą Bank Pekao S.A., BZ WBK S.A. oraz ING Bank Śląski S.A.

Na kolejnych miejscach znajdują się banki z siedzibą w Austrii, Szwecji i Francji, do których należą hipoteki stanowiące odpowiednio 7,9%, 1,3% oraz 1,2% całkowitej wartości hipotek.

Banki posiadające siedzibę poza Polską udzielały zazwyczaj mniejszej ilości kredytów o większej wartości. Spowodowane jest to dostępem do tańszego finansowania, jak również polityką kredytową preferującą większe nieruchomości, obciążone niższym ryzykiem.

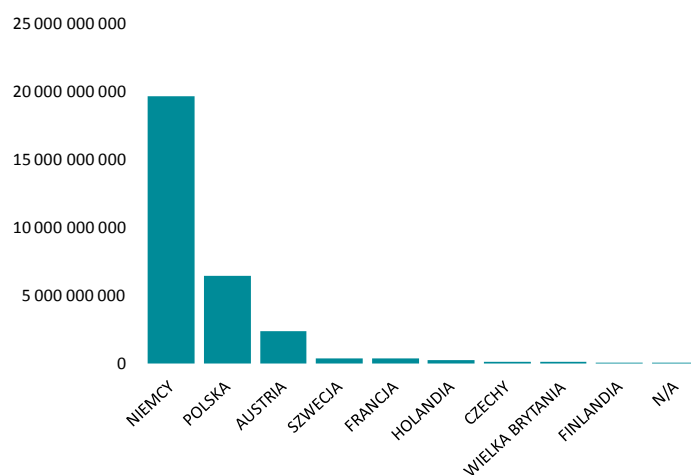
W porównaniu do rynku nieruchomości biurowych lub magazynowych, rynek obiektów handlowych obciążony jest relatywnie niższym ryzykiem. Wynika to z faktu, iż duża część nieruchomości handlowych to obiekty o dużej wartości, które rzadziej zmieniają swoich właścicieli i ze względu na swoją kapitałochłonność posiadają mniejszą konkurencję na rynku.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na niższy poziom ryzyka kredytowego nieruchomości handlowych jest fakt, iż większą część umów z najemcami stanowią umowy długoterminowe, najczęściej na okres 10-ciu lat.

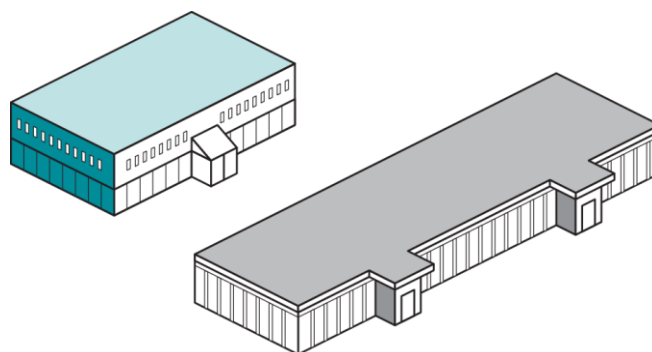
W rezultacie, koszty finansowania nieruchomości handlowych są niższe niż w przypadku innych rodzajów nieruchomości, co odzwierciedlone zostało w marży kredytowej niższej o ok. 50 p.b.

Wykres 11.

Wartość hipotek według siedziby banku



Źródło: DTZ



Finansowanie nieruchomości handlowych w Polsce

Tabela 3.

Największe banki na rzecz, których ustanowione zostały hipoteki z przebadanej próby

Nazwa banku	Siedziba banku	Wartość hipotek (euro)
Aareal Bank AG	Niemcy	5 346 329 555
WGZ Bank AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank	Niemcy	5 000 000 000
Bank Polska Kasa Opieki SA	Polska	2 035 870 658
Deutsche Pfandbriefbank AG	Niemcy	2 033 023 094
Erste Group Bank AG	Austria	1 811 425 000
Landesbank Hessen-Thuringen Girozentrale	Niemcy	1 567 500 000
Bank Zachodni WBK SA	Polska	1 553 955 643
Hypothekenbank Frankfurt AG	Niemcy	1 374 500 000
Hypothekenbank Frankfurt AG	Niemcy	1 298 950 000
ING Bank Śląski SA	Polska	943 226 851

Źródło: DTZ



Finansowanie nieruchomości handlowych w Polsce

Inne raporty DTZ / Other DTZ Research Reports

Pozostałe raporty DTZ mogą Państwo znaleźć na stronie www.dtz.com/research. Do najważniejszych należą:

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
India Office Demand and Trends Survey 2012-13
Poland Banking Sector
Motorways of the Sea
The TMT Sector
The European Insurance Sector

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 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 and UK. 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.

Great Wall of Money
Quantitative Easing - UK Regions
Singapore Government Land Sales
UK lending market
Quantitative Easing
Property Investment Guide Asia Pacific 2013-2014
Singapore Insight – Residential
Net Debt Funding Gap
China Insight - The Healthcare Sector
City of London occupier demand
European Sustainability Guide

DTZ Research Data Services

For more detailed data and information, the following are available for subscription. Please contact 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.

DTZ Research

DTZ Research Contacts

Global Head of Research

Hans Vrensen

Phone: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

Global Head of Forecasting

Fergus Hicks

Phone: +44 (0)20 3296 2307

Email: fergus.hicks@dtz.com

Head of Consulting & Research, Poland

Kamila Wykrota

Phone: + 48 22 222 31 33

Email: kamila.wykrota@dtz.com

Head of CEMEA Research

Magali Marton

Phone: +33 1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

Head of Strategy Research

Nigel Almond

Phone: +44 (0)20 3296 2328

Email: nigel.almond@dtz.com

DTZ Business Contacts

Chief Executive, EMEA

John Forrester

Phone: +44 (0)20 3296 2002

Email: john.forrester@dtz.com

Office Agency

Barbara Przesmycka

Phone: +48 22 222 30 36

Email: barbara.przesmycka@dtz.com

Retail Agency

Renata Kuznierska

Phone: +48 22 222 30 70

Email: anna.oberc@dtz.com

Industrial and Logistics Agency

Marzena Pobjewska

Phone: +48 22 222 30 54

Email: anna.oberc@dtz.com

Property Management – Retail Space

Agnieszka Zdunicz-Skośkiewicz

Phone: +48 22 222 30 00

Email: agnieszka.zdunicz-skoskiewicz@dtz.com

Head of DTZ Central and Eastern Europe

Alan Colquhoun

Phone: +48 22 222 30 00

Email: alan.conlquhoun@dtz.com

Capital Markets

Craig Maguire

Phone: +48 22 222 30 24

Email: craig.maguire@dtz.com

Valuation

Arkadiusz Bielecki

Phone: +48 22 222 31 85

Email: arek.bielecki@dtz.com

Corporate Real Estate Services (CREM)

Ian Scattergood

Phone: +48 22 222 31 41

Email: ian.scattergood@dtz.com

Property Management – Business Space

Zuzanna Paciorkiewicz

Phone: +48 22 222 31 14

Email: zuzanna.paciorkiewicz@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.

