

## Najemcy wciąż na wygranej pozycji

30 lipca 2014

### Spis treści

Sytuacja makroekonomiczna	2
Podaż	3
Popyt	4
Pustostany i czynsze	5
Mapa – strefy biurowe w Warszawie	7

### Autor

**Ewa Derlatka-Chilewicz**

Associate Director,  
Consulting & Research  
+ 48 22 222 0150  
ewa.derlatka-chilewicz@dtz.com

### Kontakty

**Kamila Wykrota**

Dyrektor, Consulting & 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

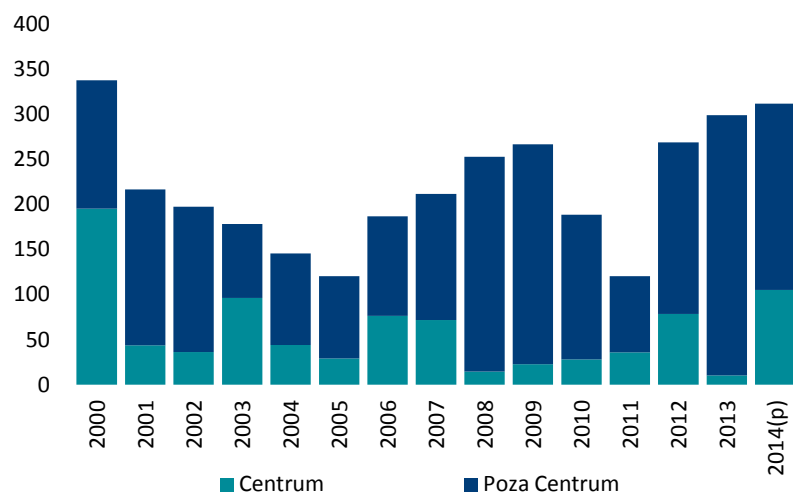
**Hans Vrensen**

Global Head of Research  
+44 (0)20 3296 2159  
hans.vrensen@dtz.com

- 17 nowych budynków biurowych powiększyło zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie o 190 000 m kw. Aktywność deweloperów jest nadal na bardzo wysokim poziomie i do końca roku warszawski rynek powiększy się o dodatkowe 123 000 m kw.
- Wysokie jest również zapotrzebowanie na powierzchnię biurową. Poziom popytu w pierwszej połowie 2014 roku przekroczył 259 000 m kw. Nadal najpopularniejszą wśród najemców lokalizacją jest Południe Górne z 37-procentowym udziałem w całkowitym wolumenie umów najmu.
- Wskaźnik powierzchni niewynajętych w I połowie 2014 wzrósł o 1,2 p.p. w stosunku do wartości odnotowanej na koniec 2013 roku i wyniósł 13,4%.
- Stawki wywoławcze czynszu za najlepszą powierzchnię biurową na koniec I połowy 2014 roku znajdują się na poziomie 24 -25,5 euro za m kw. za miesiąc w centrum i 14-16 euro poza centrum.
- Rekordowa podaż nowej powierzchni, wysoka aktywność deweloperów i wysokie wskaźniki powierzchni niewynajętej w istniejących budynkach faworyzują najemców i powodują wzrost konkurencji wśród właścicieli nieruchomości.
- Wysoka aktywność deweloperów może doprowadzić do tymczasowej nadpodaży powierzchni biurowej i wzrostu wskaźnika niewynajętej powierzchni, co spowoduje wzrost presji na obniżenie czynszów efektywnych.

Wykres 1

### Nowa podaż w Warszawie (tys. m kw.)



Źródło: DTZ, WRF, p-prognoza

# Warszawa Biura I poł.2014

## Sytuacja makroekonomiczna

### Wzrost gospodarczy i inflacja

W pierwszym kwartale 2014 roku, PKB Polski wzrósł o 3,4% (r/r), na co wpływ miały przede wszystkim wyższy poziom inwestycji i wzrost popytu krajowego. Najważniejsze czynniki, które przyczyniły się do ożywienia gospodarczego w Polsce w pierwszym kwartale to wzrost zaufania przedsiębiorców, spadek stopy bezrobocia, niskie stopy procentowe (stymulujące akcję kredytową) oraz poprawiająca się sytuacja finansowa gospodarstw domowych. Czynniki te pozwoliły na utrzymanie wzrostu polskiej gospodarki mimo niekorzystnego wpływu ostatnich zmian gospodarczo-politycznych na Ukrainie. Zgodnie z prognozą Oxford Economics, wzrost PKB w Polsce osiągnie 2,9% w 2014 roku i 3% w 2015 roku.

Inflacja w czerwcu 2014 roku wyniosła 0,3% i zgodnie z najnowszą prognozą NBP do końca 2014 roku nie powinna przekroczyć poziomu 2%. Niska presja inflacyjna w gospodarce wynika z utrzymujących się niewykorzystanych mocy wytwórczych, jak również dalszego umacniania się złotego. W krótkim okresie nie przewiduje się zmiany poziomu stopy referencyjnej NBP, która wynosi obecnie 2,5%.

### Bilans handlowy

Dynamika polskiego eksportu w I kw. 2014 roku wyniosła 6,4% (r/r), co stanowiło wzrost o 0,8 p.p. w porównaniu do ostatniego kwartału roku ubiegłego. W tym samym czasie zanotowano wzrost poziomu importu, który zwiększył się o 4,4% (r/r). Mimo umacniania się polskiej waluty, krajowy eksport wciąż pozostaje konkurencyjny cenowo, w dużej mierze ze względu na niski poziom płac, i stanowi jeden z motorów rozwoju krajowej gospodarki.

### Kurs walutowy

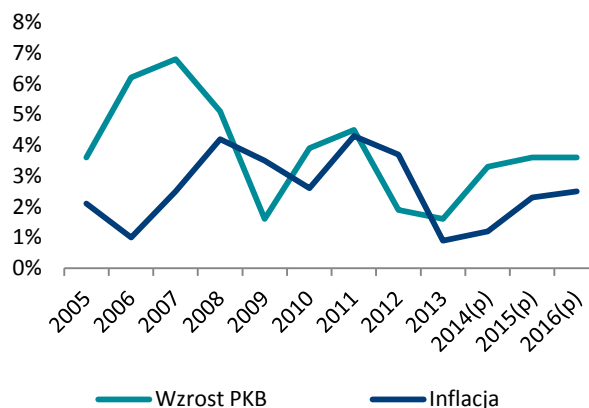
W pierwszym kwartale 2014 roku złoty umacniał się wobec euro, na co wpływ miała ogólna poprawa sytuacji gospodarczej w kraju, zmniejszanie się nierównowagi w bilansie płatniczym oraz złagodzenie polityki monetarnej EBC.

### Rynek pracy

Ożywieniu gospodarczemu w Polsce w I poł. 2014 roku towarzyszył stopniowy spadek stopy bezrobocia, które na koniec maja obniżyło się do poziomu 12,5% (spadek o 1 p.p. w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku). Rosnące zapotrzebowanie na siłę roboczą skutkowało także wzrostem średniego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw, które w czerwcu wyniosło 3 943 zł (wzrost o 3,5% w stosunku do czerwca 2013).

Wykres 2

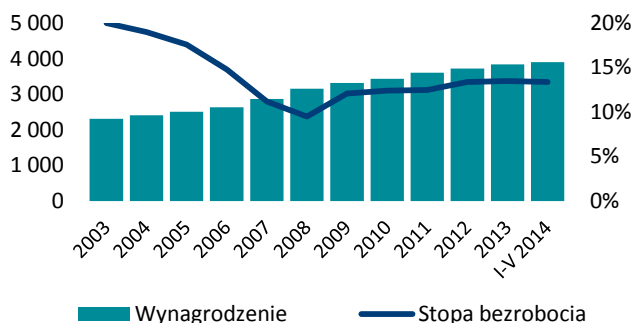
### Wzrost PKB i inflacja w Polsce



Źródło: Narodowy Bank Polski, p-prognoza

Wykres 3

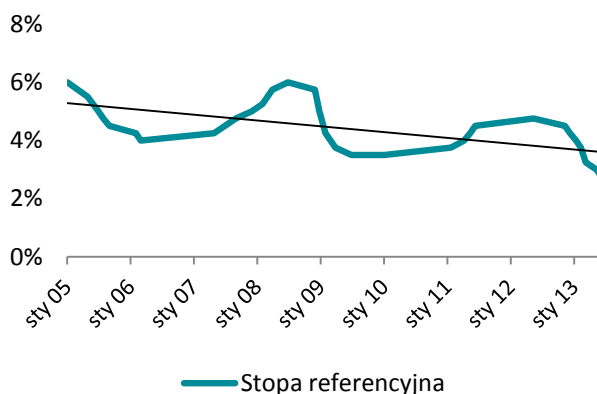
### Średnie miesięczne wynagrodzenie (PLN) i stopa bezrobocia (%) w Polsce



Źródło: Centralny Urząd Statystyczny

Wykres 4

### Stopa referencyjna w Polsce



Źródło: Narodowy Bank Polski

# Warszawa Biura I poł.2014

## Podaż

Warszawa jest największym i najbardziej dojrzałym rynkiem powierzchni biurowych w Polsce. Zasoby powierzchni biurowej obejmują 450 budynków biurowych o łącznej powierzchni 4,3 miliona m kw. Stanowi to prawie 60% całkowitej nowoczesnej podaży powierzchni biurowej zlokalizowanej w ośmiu głównych aglomeracjach.

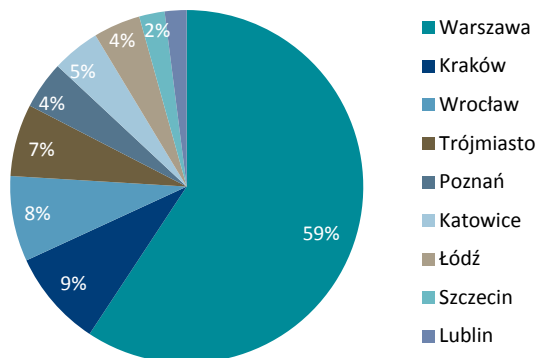
Rok 2013 był rekordowym rokiem od trzynastu lat pod względem nowej podaży dostarczonej na rynek. Zasoby powierzchni zwiększyły się o 300 000 m kw., a według prognoz DTZ rok 2014 zakończy się jeszcze lepszym wynikiem. Warszawski rynek w pierwszej połowie 2014 roku powiększył się o 190 000 m kw. a w budowie znajduje się kolejne 123 000 m kw. Mimo wysokiej podaży mogącej doprowadzić do tymczasowej nadpodaży deweloperzy wierzą w solidne fundamenty warszawskiego rynku i w budowie jest 230 000 m kw. z datą dostarczenia planowaną na 2015 rok.

W pierwszej połowie 2014 roku najwięcej nowej powierzchni biurowej powstało w strefie Południowy Zachód – prawie 70 000 m kw. Popularnością wśród deweloperów cieszyły się także strefy Północ (46 000 m kw. nowej powierzchni biurowej) i Południe Górne (27 700 m kw.). Mapa na stronie 7 prezentuje podział powierzchni biurowej na strefy w Warszawie.

Do końca bieżącego roku oraz w 2015 najwięcej nowych budynków biurowych powstanie w strefach Południe Górne, Obrzeża Centrum oraz Południowy Wschód, potwierdzając ich dominującą pozycję na rynku biurowym w mieście.

Wykres 5

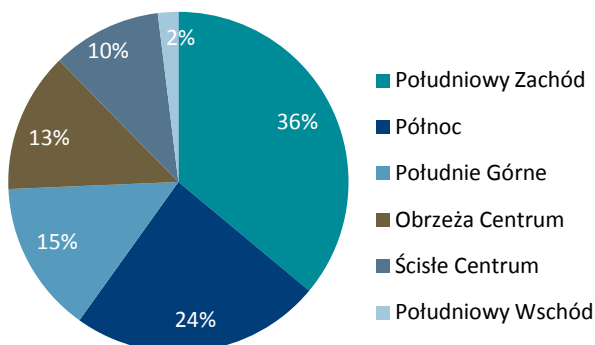
## Zasoby powierzchni biurowej w największych aglomeracjach, I poł. 2014



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 6

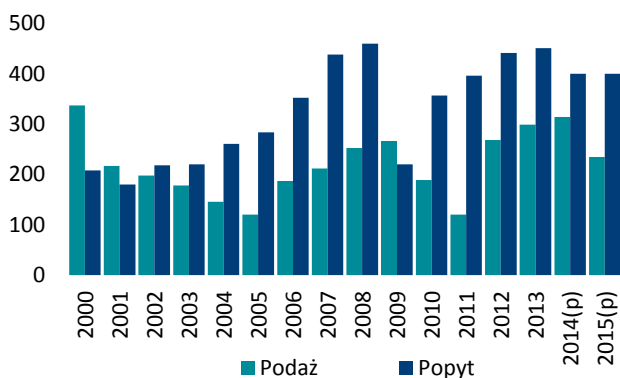
## Nowe zasoby powierzchni biurowej wg stref, I poł. 2014



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 7

## Nowa podaż i popyt (tys. m kw.) w Warszawie



Źródło: DTZ, WRF, p-prognoza

# Warszawa Biura I poł.2014

## Popyt

Aktywność najemców w drugim kwartale 2014 roku (wyłączając renegecje umów) była wyższa niż w pierwszym kwartale i wyniosła ponad 84 600 m kw. w porównaniu do 79 400 m kw. Wolumen transakcji (bez renegecji) w całym pierwszym półroczu 2014 przekroczył 164 000 m kw. co stanowi 72% wolumenu najmu odnotowanego w I połowie 2013. Całkowity popyt włączając umowy renegecji i przedłużeń wyniósł 259 000 m kw.

Nadal najbardziej popularną lokalizacją wśród najemców jest Południe Górne z udziałem 37% w całkowitym wolumenie transakcji najmu w pierwszej połowie 2014 roku.

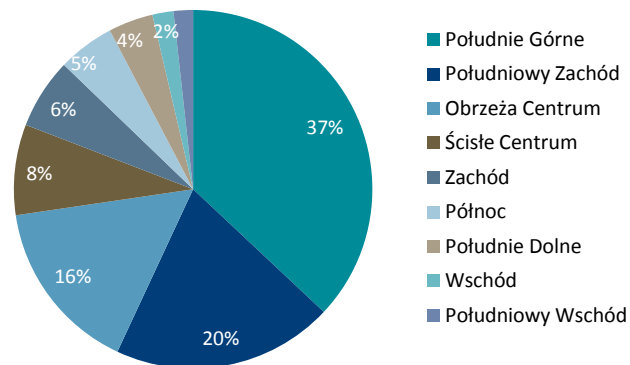
Silny popyt na powierzchnię biurową wynika jednak w większym stopniu z trendu optymalizacji wynajętej powierzchni niż z ekspansji. Najemcy wykorzystują silną pozycję negocjacyjną i przenoszą się do nowych lokalizacji. Według DTZ ten trend utrzyma się w 2015 roku.

Wysoki poziom renegecji i przedłużeń umów najmu stanowiący 37% całkowitego wolumenu transakcji i wynoszący 95 100 m kw. jest kontynuacją trendu obserwowanego od kilku lat. Umowy przednajmu stanowiły zaledwie 7 % (17 300 m kw.) umów zawartych w pierwszej połowie 2014 roku i jest to najniższa od 2010 roku wartość.

Zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe w Warszawie odzwierciedla również wielkość absorpcji netto, która przedstawia faktyczną zmianę (wzrost / spadek) ilości wynajętej powierzchni biurowej. W I połowie 2014 roku absorpcja netto sięgała 99 000 m kw., co stanowi wzrost o 40% w porównaniu z analogicznym okresem 2013 roku.

Wykres 8

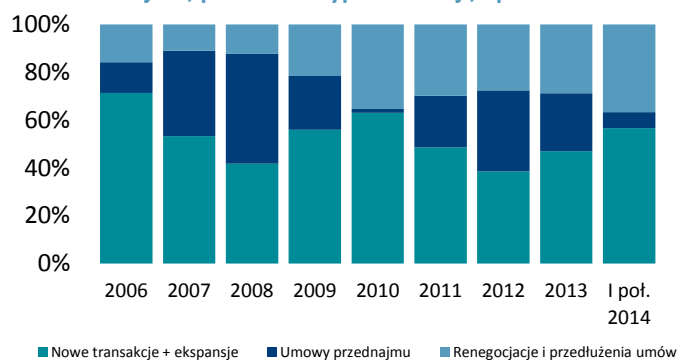
Wolumen najmu, podział na strefy, I poł. 2014



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 9

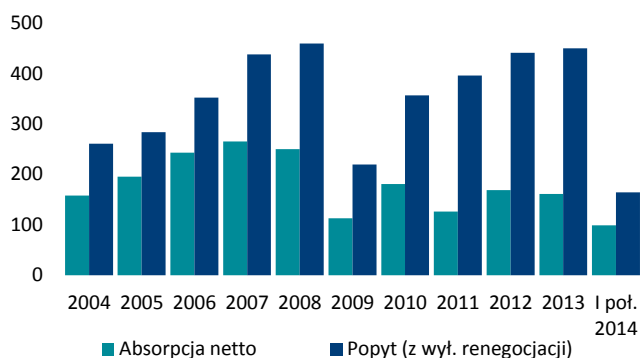
Wolumen najmu, podział na typ transakcji, I poł. 2014



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 10

Absorpcja netto i wolumen najmu (tys. m kw.)



Źródło: DTZ, WRF

# Warszawa Biura I poł.2014

## Pustostany i czynsze

### Pustostany

Duży wolumen nowej podaży spowodował wzrost wskaźnika pustostanów w 2013 roku oraz w pierwszym półroczu 2014 roku. Na koniec czerwca 2014 wskaźnik wyniósł 13,4%. Wskaźniki dla stref centralnych i lokalizacji poza centrum miasta kształtują się na podobnym poziomie i wynoszą odpowiednio 13,6% oraz 13,3%.

Najwyższy wskaźnik powierzchni niewynajętej został odnotowany w strefie Północnej i wyniósł 23,3%, co przekłada się na ponad 43,800 m kw. dostępnej powierzchni biurowej. Najniższą wartość wskaźnika na koniec I połowy 2014 roku zarejestrowano w strefie Południowy Wschód (4,4%).

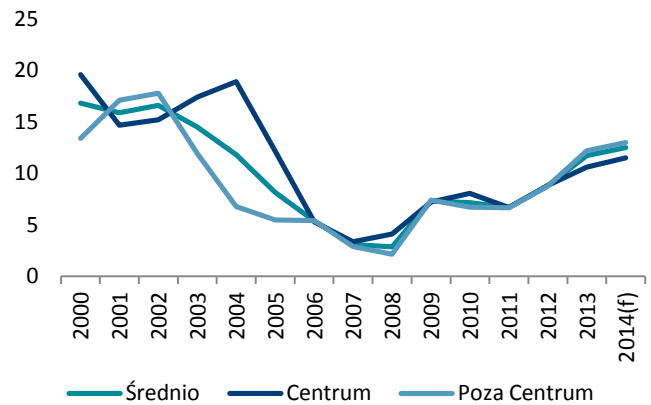
### Czynsze

Stawki wywoławcze czynszu za najlepszą powierzchnię biurową na koniec I połowy 2014 roku znajdują się na poziomie 24 -25,5 euro za m kw. za miesiąc w centrum i 14-16 euro poza centrum i pozostają na zbliżonym poziomie w porównaniu do poprzedniego półrocza.

Warunki rynkowe obejmujące rekordową podaż nowej powierzchni, wysoką aktywność deweloperów i wysokie wskaźniki powierzchni niewynajętej w istniejących budynkach faworyzują najemców i wpływają na wzrost konkurencji wśród właścicieli nieruchomości. Właściciele nieruchomości oferują szeroki pakiet zachęt tj. okresy zwolnień z czynszu oraz dopłaty do aranżacji powierzchni, co wpływa na obniżenie czynszów efektywnych o 10-20% w stosunku do czynszu wywoławczego. Presja na czynsze jest większa w przypadku budynków starszych i znajdujących się w gorszych lokalizacjach.

Wykres 11

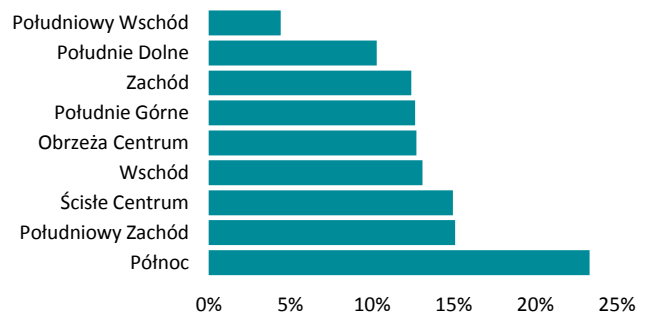
Wskaźniki pustostanów w Warszawie, 2000 – 2014



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 12

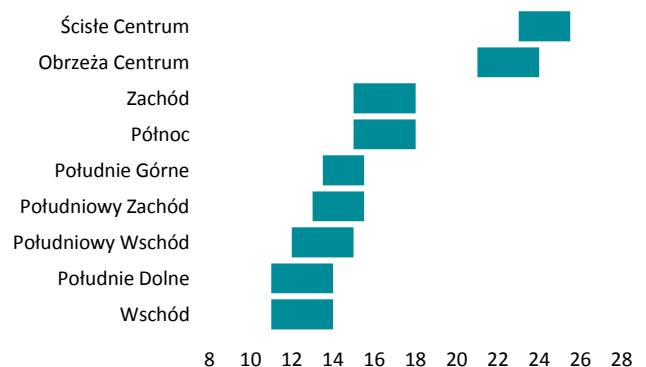
Wskaźniki pustostanów w podziale na strefy, I poł. 2014



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 13

Wywoławcze stawki czynszów za najlepszą powierzchnię w Warszawie wg stref, euro za m kw. za miesiąc



Źródło: DTZ

# Warszawa Biura I poł.2014

Tabela 1

## Największe budynki biurowe ukończone w I połowie 2014 roku

Budynek	Pow. biurowa (m kw.)	Strefa	Deweloper
Eurocentrum Office Complex I	38 700	Południowy Zachód	Capital Park
Atrium 1	15 700	Ścisłe Centrum	Skanska Property Poland
Gdański Business Center 1 - B	15 000	Północ	HB Reavis
Gdański Business Center 1 - A	29 600	Północ	HB Reavis
Park Rozwoju - Phase I	16 000	Południe Górne	Echo Investment
Green Wings	10 800	Południowy Zachód	OKRE Development
The Park B2	10 000	Południowy Zachód	AIG/Lincoln

Tabela 2

## Największe projekty biurowe planowane do oddania na II połowę 2014 roku

Budynek	Pow. biurowa (m kw.)	Strefa	Deweloper
Warsaw Spire I (B)	20 000	Obrzeża Centrum	Ghelamco
Nimbus Office	19 500	Południowy Zachód	Immofinanz Goup
Karolkowa Business Park	14 700	Zachód	Ablon Group
Małachowski Square	13 100	Obrzeża Centrum	Kulczyk Silverstein Properties

Tabela 3

## Największe transakcje najmu zawarte w I połowie 2014 roku

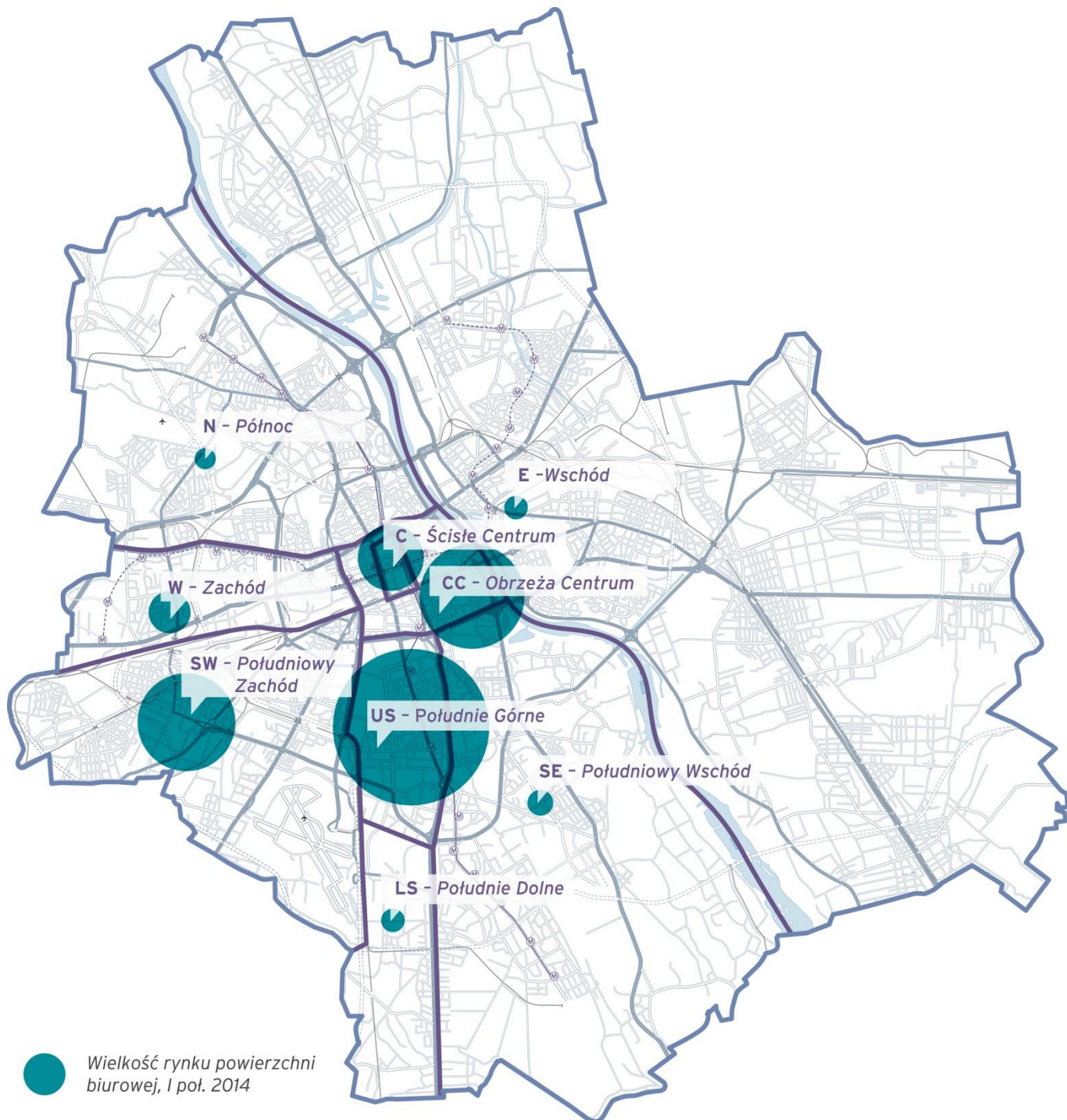
Najemca	Wynajęta pow. biurowa (m kw.)	Budynek	Strefa	Rodzaj transakcji
Netia	13 200	Marynarska Business Park	Południe Górne	Odnowienie umowy
PWC	10 800	International Business Centre	Obrzeża Centrum	Odnowienie umowy
Citi Service Center Poland	7 900	Marynarska 12	Południe Górne	Renegocjacja i rozszerzenie
Sąd Okręgowy, Sąd Rejonowy	6 000	Płocka 9/11	Zachód	Nowa umowa
Nokia Siemens Networks	5 300	Horizon Plaza	Południe Górne	Odnowienie umowy
Polska Spółka Gazownictwa	5 000	Bolero Office Point	Południowy Zachód	Nowa umowa
Citi Service Center Poland	4,700	Marynarska 12	Południe Górne	Nowa umowa
Altikom	4,300	Warsaw Trade Tower	Obrzeża Centrum	Renegocjacja i rozszerzenie

Źródło: DTZ, WRF

# Warszawa Biura I poł.2014

## Mapa – strefy biurowe w Warszawie

Mapa 1 Podaż powierzchni biurowej w Warszawie w podziale na strefy, I poł. 2014



# Warszawa Biura I poł.2014

## Definicje

<b>Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej</b>	Obiekty biurowe zbudowane po 1989 roku lub zmodernizowane przynajmniej do standardu klasy B.
<b>Wolumen najmu</b>	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 / renegocjacji.
<b>Absorpcja netto</b>	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie czasu
<b>Czynsz za najlepsze lokale</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.

## Standardowe warunki najmu

<b>Czynsz</b>	Czynsz miesięczny, płatny z góry, najczęściej ustalony w EUR, płatny w PLN
<b>Indeksacja</b>	Wzrost czynszu zwykle indeksowany jest według wskaźnika European CPI lub HCPI
<b>Opłata eksploatacyjna</b>	Opłata ponoszona przez najemcę z tytułu kosztów i wydatków, związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem powierzchni wspólnych w budynku (w wysokości wskaźnika udziału użytkowanej przez siebie powierzchni brutto w łącznej powierzchni biurowej budynku) Ustalana i płatna w PLN
<b>Długość trwania umowy najmu</b>	Standardowo 5 lat
<b>Zachęty dla najemców</b>	Okresy wolne od czynszu Dopłaty do aranżacji powierzchni
<b>Kaucja</b>	3 miesięczny gwarancja lub depozyt bankowy
<b>Standard dostarczenia powierzchni</b>	Właściciele budynków pokrywają koszty związane z aranżacją powierzchni wspólnych (hol wejściowy, korytarze) oraz wydatki związane ze standardowym wyposażeniem powierzchni



## 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  
Occupier Perspective - User Guide to The Americas  
Occupier Perspective - User Guide to Asia Pacific  
Occupier Perspective - User Guide to EMEA  
Occupier Perspective - Global User Guide  
Global Office Review  
India Office Demand and Trends Survey 2013-14  
Sweden Computer Games Developers November 2013

### Property Times

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

Rejon Azji i Pacyfiku, Kraje Bałtyckie, Bangkok, Barcelona, Bengaluru, Berlin, Brisbane, Bruksela, Budapeszt, Londyn, Chennai, Chicago, Delhi, East China, Europa, Frankfurt, Geneva, Guangzhou & Central China, Hamburg, Helsinki, Ho Chi Minh City, Hong Kong, Hyderabad, Dżakarta, Japonia, Kolkata, Kuala Lumpur, Los Angeles, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manhattan, Melbourne, Mediolan, Mumbai, North China, Paryż, Polska, Praga, Pune, Rzym, San Francisco, Seul, Singapore, South & Zachód China, Sztokholm, Sydney, Taipei, Toronto, Ukraina, UK, Warszawa, Waszyngton.

### Investment Market Update

**Regularne raporty przedstawiające sytuację na rynku inZachódycyjnym 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 inZachódycyjnego. Jest dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa, Ameryka Północna 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, Wielka Brytania i Chiny. Ponadto, publikujemy również raport roczny.

### Insight

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

Insight Beijing TMT Office Occupier Survey- June 2014  
Insight European Transaction Based Index Q1 2014  
Net Debt Funding Gap - May 2014  
China Insight Office Pipeline and Dynamics May 2014  
Deflation and Commercial Property - March 2014  
Tokyo Retail Market 2014  
Great Wall of Money – March 2014  
German Open Ended Funds – March 2014  
China Investment Market Sentiment Survey - January 2014  
China The Technology Sector - January 2014  
Czech Republic Green buildings - December 2013  
UK secondary market pricing - October 2013  
Quantitative Easing - UK Regions – September 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 inZachódycyjnych 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 Kontakty

### Global Head of Research

**Hans Vrensen**

Tel.: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

### Global Head of Forecasting

**Fergus Hicks**

Tel.: +44 (0)20 3296 2307

Email: fergus.hicks@dtz.com

### Head of Consulting & Research Poland

**Kamila Wykrota**

Tel.: +48 (0)22 222 3133

Email: kamila.wykrota@dtz.com

### Head of CEMEA Research

**Magali Marton**

Tel.: +33 1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

### Head of Strategy Research

**Nigel Almond**

Tel.: +44 (0)20 3296 2328

Email: nigel.almond@dtz.com

## DTZ Business Kontakty

### Chief Executive, EMEA

**John Forrester**

Tel.: +44 (0)20 3296 2002

Email: john.forrester@dtz.com

### Zespół Rynków Kapitałowych

**Craig Maguire**

Tel.: +48 (0)22 222 3024

Email: craig.maguire@dtz.com

### Head of Central & Eastern Europe

**Alan Colquhoun**

Tel.: +48 22 222 30 00

Email: alan.conlquhoun@dtz.com

### Zespół Wycen

**Arkadiusz Bielecki**

Tel.: +48 (0)22 222 3185

Email: arek.bielecki@dtz.com

### Zespół Powierzchni Biurowej

**Barbara Przesmycka**

Tel.: +48 22 222 30 36

Email: barbara.przesmycka@dtz.com

### Zespół Zarządzania Portfelami Nieruchomości Komercyjnych

**Ian Scattergood**

Tel.: +48 (0)22 222 3190

Email: ian.scattergood@dtz.com

### Zespół Powierzchni Handlowej

**Renata Kuznierska**

Tel.: +48 22 222 30 72

Email: renata.kuznierska@dtz.com

### Zespół Zarządzania Nieruchomościami

**Christopher Rasiewicz**

Tel.: +48 (0)22 222 3040

Email: christopher.rasiewicz@dtz.com

### Zespół Powierzchni Magazynowej

**Marzena Pobjewska**

Tel.: +48 (0)22 222 3054

Email: marzena.pobjewska@dtz.com

### Zespół Doradztwa Inwestycyjno-Budowlanego

**Andrew Frizell**

Tel.: +48 (0)22 222 3122

Email: andrew.frizell@dtz.com

## 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 Lipiec 2014

