

Jacek Kolibski
President of the European
Property Institute
Prezes Europejskiego Instytutu
Nieruchomości

End-of-year reflections Bonarka City Center - the biggest shopping mall in this part of Europe

„The Bonarka shopping mall is, first and foremost, a meeting place of capacity of 100,000 clients in any given moment” – said Sendor Damian, the President of Hungarian TriGranit, investor and majority shareholder, on the Grand Opening Day.

The biggest shopping mall in Poland opened its doors on 20th November, 2009 in Kraków, in the presence of the ambassador of Hungary and the voivodship and municipal authorities. With almost 100,000 sqm of commercial space, it is home to 270 businesses, as well as a gigaplex with 20 movie theaters and 30 restaurants in a two-storey food court, which resembles a wooden boat skeleton.

How many such new commercial locations did we see open in Poland in the passing year? How much did their social role change – the role they play in the economic landscape of the city? The infamous „tin valleys” are a thing of the past now as an epitome of bad taste, makeshift architecture and seemingly never-ending traffic congestion due to their construction being in progress. Regardless of the credit crunch reality, widely discussed at any meeting of developers, contractors and property business people, Poland has recently become a place where the most advanced commercial locations are built, complemented by various accompanying facilities – for sports and recreation,

Refleksje na koniec roku Bonarka City Center - największe centrum handlowe w naszej części Europy

„Bonarka to przede wszystkim miejsce spotkań, w którym jednocześnie może przebywać 100 tys. ludzi” – przekonywał w dniu otwarcia Sendor Damian, prezes węgierskiej spółki TriGranit, inwestor i większościowy udziałowiec projektu.

W Krakowie z udziałem ambasadora Węgier, władz wojewódzkich i miejskich w dniu 20 listopada 2009 otwarte zostało największe w Polsce centrum handlowe. Na blisko 100 000 m² powierzchni handlowej ulokowało się 270 firm, a także gigaplex z 20 salami kinowymi i 30 restauracji w dwukondygnacyjnej strefie gastronomicznej, przypominającej drewniany szkielet łodzi.

O ile takich obiektów wzbogacił się

rynek komercyjny w mijającym roku w Polsce? Jak bardzo zmieniła się ich funkcja społeczna, rolę jaką odgrywają na mapie gospodarczej każdego miasta? W niepamięć odeszły już „blaszane doliny” - synonim złego gustu, byle jakiej architektury i niekończących się utrudnień komunikacyjnych związanych z ich budową. Polska pomimo kryzysu, o którym mówi się na każdym spotkaniu deweloperów, wykonawców i ludzi związanych z branżą rynku nieruchomości stała się w minionych latach miejscem, w którym buduje się najnowocześniejsze powierzchnie komercyjne uzupełniane o różnorodne funkcje towarzyszące - od sportu, rekreacji, edukacji po funkcje sakralne. Londyńczy

educational and sacral purposes. The London-based TriGragnit partners envy another successful shopping mall investment in Poland. We have skipped a level in quality and advancement due to our market's high sales dynamics and relative ease of commercialization. Hence, in this case, the credit crunch has proven to have many faces. While it is true that the developers and the related construction sector have experienced some difficulties, the commercial and infrastructure sector still shows signs of relative optimism. Particularly, road investments and general technical infrastructure prove to be a stabilizing factor for the construction and contractor companies. Echoes of Poland being granted Euro 2012 have died down now, but the Euro-related investments have been going on according to expectations.

During the opening ceremony of the Bonarka City Center, the mayor of Kraków, Jacek Majchrowski, said: „The fact that – despite the crisis – the completion of this project was not withheld, testifies to the significance of our city. This location used to be the most contaminated area of Kraków. The extent of land reclamation has been massive, including the modernization of the road traffic system. The total cost of investment amounts to about 300 mln euro. It is one of the largest ones in this region in the passing year”.

Investments such as the Bonarka, or earlier the Manufacture in Łódź and the Old Brewery in Poznań – completed over several years and commercialized efficiently – created new quality in the public domain and became a source of local economic boom for small – and average-size contractors both during its completion and operation. The property market is an important cogwheel of the economic boom and this is the reason for the changes to this market being monitored so closely by analysts and specialists. The source of the current credit crunch has been linked with the situation in the United States market and as such this is where market recovery symptoms should be coming from. The active support policy of President Obama both towards the financial sector as well as the property market should bring about first signs of a long-term market recovery in the coming year. Experts are looking forward to corrections of market supply for office space both in the United Sta-

tes and in Europe. It seems that Poland might be in a more favorable position as the modern office space is used to a large degree by outsourcing companies which emerged in our country in recent years. Poland's very moderate economic growth in light of other European Union countries makes it possible for us to look at the commercial property situation with confidence.

partnerzy TriGragnit zazdroszczą kolejnej udanej realizacji centrum handlowego w Polsce. Przeskoczyliśmy o klasę budowane podobne obiekty, bo nasz rynek charakteryzuje duża dynamika sprzedaży i stosunkowa łatwość ich komercjalizacji. Tak więc kryzys w tym przypadku ma różne oblicza. O ile prawdą jest, że deweloperzy, branża budowlana, która ich obsługuje przeżywa trudności, to przecież sfera komercyjna i infrastrukturalna wciąż daje powody do umiarkowanego optymizmu. Szczególnie inwestycje drogowe i szeroko rozumiana infrastruktura techniczna są czynnikami stabilizującym rynek firm budowlanych i wykonawczych. Echa decyzji o organizacji przez Polskę Euro 2012 ucichły, ale inwestycje finansowane w związku z mistrzostwami toczą się w większości zgodnie z oczekiwaniami.

Na otwarciu Bonarka City Center prezydent Krakowa Jacek Majchrowski powiedział: „Fakt, że pomimo kryzysu realizacja tego projektu nie została wstrzymana, świadczy o randze naszego miasta. Dawniej był to najbardziej skażony teren Krakowa. Skala rekultywacji terenu była olbrzymia, w tym w modernizację układu komunikacyjnego. Łączny koszt inwestycji to ok. 300 mln Euro. To jedna z największych inwestycji w regionie w ostatnim roku”.

Takie inwestycje, jak Bonarka, czy wcześniejsze - Manufaktura w Łodzi, Stary Browar w Poznaniu - przygotowywane przez kilka lat, sprawnie zrealizowane, stworzyły nową jakość przestrzeni publicznej, stały się źródłem lokalnej koniunktury dla małych i średnich firm w fazie realizacji, a później w okresie eksploatacji. Rynek nieruchomości jest ważnym ogniwem ogólnej koniunktury gospodarczej, dlatego zmiany na tym rynku są tak wnikliwie obserwowane przez analityków i praktyków.

Źródła obecnego kryzysu identyfikujemy w Stanach Zjednoczonych i w związku z tym symptomów ożywienia na tych rynkach spodziewamy się również z rynku amerykańskiego. Polityka aktywnego wsparcia, którą realizuje Prezydent Obama zarówno w stosunku do sektora finansowego, jak i rynku nieruchomości powinna przynieść w nadchodzącym roku pierwsze oznaki długoterminowej poprawy koniunktury. Eksperci spodziewają się jeszcze korekty koniunktury i popytu na rynku powierzchni biurowych i to zarówno w Stanach, jak i w Europie. Wydaje się, że w Polsce jesteśmy w nieco lepszej sytuacji, ponieważ nowoczesne powierzchnie biurowe wykorzystywane są w znacznym stopniu przez firmy outsourcingowe, które w ostatnich latach pojawiły się w naszym kraju. Bardzo umiarkowany wzrost gospodarczy w Polsce na tle krajów Unii Europejskiej pozwala patrzeć ze spokojem na sytuację w branży nieruchomości komercyjnych.

Opodatkowanie nieruchomości wymaga modernizacji



Władysław J. Brzeski

Member of the Board of the European
Property Institute Foundation

Członek Rady Fundacji

- Europejski Instytut Nieruchomości

Pod koniec czerwca 2009 odbyła się w Warszawie konferencja światowa Międzynarodowego Instytutu Opodatkowania Nieruchomości. Patronat nad konferencją sprawowało Ministerstwo Finansów, a współorganizatorem był Europejski Instytut Nieruchomości. Konferencja była światowym przeglądem systemów opodatkowania nieruchomości, które niemal wszędzie służą mobilizacji dochodów jednostek samorządu terytorialnego.

W dobie decentralizacji finansów publicznych oraz rosnących nakładów na infrastrukturę lokalną w szybko urbanizującym się świecie rola fiskalna podatku od nieruchomości zyskuje na ważności. Udział dochodów z tego podatku znacznie się różni między krajami, jak również podstawa opodatkowania, którą może być wartość nieruchomości, jej roczny czynsz lub też wielkość powierzchni użytkowej oraz/lub gruntu. Generalną tendencją jest dążenie do rynkowej kalibracji tego podatku, aby ciężar podatkowy był dzielony wg zamożności, mierzonej w odniesieniu

do walorów ekonomicznych nieruchomości. Administrowanie tym podatkiem jest z reguły przekazane jednostkom samorządu terytorialnego, ale w przypadkach małych lub słabych samorządów funkcje te pełnią organy wyższego szczebla terytorialnego. Polityka stawek podatkowych zostawiona jest z reguły samorządom, aczkolwiek w narzuconych ramach przez stosowne ustawy.

W Polsce podatek od nieruchomości przynosi względnie wysokie dochody samorządom lokalnym, ale struktura stawek znacznie odbiega od rozwiązań światowych. Brakuje rynkowej kalibracji, a stawki za nieruchomości nie-mieszkaniowe są ponad 30-krotnie wyższe od stawek za nieruchomości mieszkaniowe. W praktyce więc, podatek od nieruchomości nosi znamiona opodatkowania aktywów przedsiębiorstw oraz dyskryminuje podmioty gospodarcze działające na dużych powierzchniach (głównie przemysłowe). Groteskowo niskie stawki za grunty oraz za nieruchomości mieszkaniowe przyczyniają się dodatkowo do wysokich cen mieszkań oraz gruntów, włącznie z „zachętą” do spekulacji gruntami.

Wiele ciekawych rozwiązań z praktyki międzynarodowej można by rozważyć w doskonaleniu tego podatku w Polsce, ale ekonomia polityczna strachu przed tzw. podatkiem katastralnym powoduje, iż wszelkie próby modernizowania jego archaicznej struktury w naszym kraju spotykają się z istną złąmową milczenia klas politycznych. Rosnące potrzeby inwestycyjne samorządów oraz topniejące możliwości dochodów z prywatyzacji doprowadzą, wcześniej czy później, do koniecznej modyfikacji tego podatku również w Polsce.

Poland's Property Tax Needs Modernization

This year's world conference of the International Property Taxation Institute was held in Warsaw at the end of June 2009. It was organized under the auspices of the Ministry of Finance and co-hosted by the European Property Institute. The conference was dedicated to a review of international property taxation systems, which, almost universally, serve the purpose of generating revenues for local governments. In the era of decentralization of public finance and growing local infrastructure expenditures in the quickly urbanizing world, the property tax is assuming growing importance. The share of revenues generated from this source varies considerably from country to country, much like the respective property tax bases, which can reflect either property capital values, annual rental values or useable floor area and/or land areas. The overall tendency is to make this tax increasingly market-calibrated, so that the actual sharing of the tax burden is more closely related to taxpayers' property wealth, as reflected by economic attributes of real estate.

Property tax administration is as a rule devolved to local governments; however, in case of small or weak municipalities this function is delegated to higher-level local governments. The tax rate policy is typically left at the discretion of local governments subject to regulations imposed by the national legislation. The property tax generates relatively high revenues to local governments in Poland, but the rate structure is much different from the international experience. There are no market calibration mechanisms, and non-residential (business) rates are over thirty times higher than those for residential properties. Hence, in reality, Poland's property tax resembles a corporate asset tax and discriminates businesses using large floor space (mostly manufacturing-related). Ridiculously low land tax rates and residential property rates contribute to high residential housing and land prices, including an "incentive" for land speculation. One could consider in Poland a number of market-calibration options drawing from the international experience,

that would help modernize the archaic property tax structure, but the political economic apprehension against the so called „cadastral (ad valorem) tax” feeds the „conspiracy of silence” among most political classes. However, the growing investment needs of the local governments and the diminishing sources of budgetary income from privatization will sooner or later force a considerable modification of the property tax system in Poland.

Not a bad year for mortgage lending, but socially difficult

The mortgage lending results, measured by the activity of lenders and borrowers, regardless of gloomy prophecies of market crash in 2009, are not at all as tragic. One could say that given the economic conditions at hand, this year has not been bad. Banks continued to lend, even though both caution (more advanced creditworthiness assessment process), higher margins to cover for risk (higher loan fees), as well as reduction of loans offered in foreign currencies or indexed against foreign currencies caused the resulting reduction in number of loans granted in comparison to previous (particularly dynamic) years. Mortgage portfolios have increased for approximately 40,000 new loans made in 2009, 25% of which have been part of the *Family on Their Own* project. It has been one of few projects influencing both demand (many borrowers interested in receiving a return of about 20% of the interest throughout the first eight years of paying off loans), as well as supply – getting the prices and structure adjusted by developers. The project in que-

stion leads to creating, to some extent, the expected level of price flexibility for supply and demand. It is essential for it to influence affordability of housing even more in the future, both in the primary and secondary market.

The National Housing Fund – the only government project to support social rental housing construction – was closed down. No other project has been announced, causing a lot of uncertainty in social housing community, and particularly among local governments. Preferential loans from the NHF used to make it possible to solve substantial housing issues in many Polish cities. Due to this fact, this year has been difficult from the social point of view, since – based on the listed housing demand in this sector – one could state that about 20,000 families could have been interested in joining the closed-down project. And there is no information what the new one will be like.

podsumowanie roku 2009



Bolesław Meluch

Vice-President of the Board of European Property Institute

Wiceprezes Zarządu Europejskiego Instytutu Nieruchomości

Hipotecznie rok niezły - społecznie trudny

Wyniki rynku hipotecznego, mierzonego aktywnością kredytobiorców i kredytodawców, pomimo wieszczenia załamania się rynku w 2009 r., nie były w sumie tak tragiczne. Można powiedzieć, iż w tych warunkach gospodarczych mijający rok był wcale niezły. Banki udzielały kredytów, chociaż zarówno ostrożność w udzielaniu (lepszą oceną zdolności i wiarygodności kredytowej), podwyższenie marż na ryzyko (zwiększenie kosztów obsługi kredytu), zmniejszenie ofert kredytów w walutach obcych lub indeksowanych do walut obcych, spowodowały zmniejszenie liczby udzielonych kredytów w porównaniu z latami ubiegłymi (wyjątkowo dynamicznymi). Portfele kredytów hipotecznych zwiększyły się o ok. 40 tys. nowych

kredytów w 2009 r., z tego ok. 25% udzielanych jest w ramach *Programu Rodzina na swoim*. Właśnie ten program jest jednym z nielicznych wpływających zarówno na popyt (spore zainteresowanie kredytobiorców uzyskaniem dopłaty w wysokości ok. 20% do oprocentowania przez pierwszych 8 lat korzystania z kredytu), a także na podaż – dostosowanie oferty cenowo i strukturalnie przez deweloperów. Do pewnego stopnia ten program kreuje oczekiwany poziom elastyczności cenowej podaży i popytu. Istotne jest, aby w przyszłości jeszcze bardziej wpływał na zwiększenie dostępności mieszkań. Zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym.

Zlikwidowano Krajowy Fundusz Mieszkaniowy. Jedyne programy rządo-

wy wspierający społeczne budownictwo czynszowe. Dynamika tej zmiany spowodowała, iż nie ma jeszcze ogłoszonego żadnego innego programu, co powoduje dużą niepewność w środowiskach budownictwa społecznego, a szczególnie wśród jednostek samorządu terytorialnego. Kredyt preferencyjny z KFM umożliwił rozwiązywanie dużych problemów mieszkaniowych w wielu miastach polskich. Z tego względu rok jest społecznie trudny, ponieważ - przynajmniej z zarejestrowanego popytu na tego rodzaju mieszkania - można wnioskować, iż ok. 20 tys. rodzin byłoby chętnych na mieszkania w tej formule. A nie wiadomo jaka będzie nowa.



Joanna L. Iwanowska

Joanna L. Iwanowska, Vice-President of the European Property Institute, Director of Polanowsky Real Estate Consultants

Wiceprezes Europejskiego Instytutu Nieruchomości, Dyrektor Polanowsky Nieruchomości

Changes

The feeling of general uncertainty accompanied the whole property market throughout this year, resulting in most businesses abruptly putting their proactive activities on hold. This entailed both investors, banks and developers as well as the most important market players: buyers and tenants.

What is more, due to financing (including mortgages) becoming more difficult to obtain and higher caution in planning long-term financial commitments, preferences of individual buyers and tenants took a negative turn. The secondary housing market became more prominent than two years ago, changing its structure quite abruptly as it was supplied instantly with a great number of units that had just been bought from developers and investment buyers. The same holds true for lease and sublease of office space.

We expected spectacular falls, bankruptcies and takeovers, however these were quite few and far between. The market of large commercial transactions came to a halt for one full year not only in Poland, but in the whole Central European region. The real estate and finance sectors went into survival mode, unfortunately trimming a lot of jobs in the process.

The final quarter of this year shows slightly rising commercial market dynamics in Poland, however we are still looking for the base revised value, and consequently – investment cost. International investments are communicating vessels and unfortunately, some budgets planned for investments in Central Europe have been allocated to Germany and even the US.

From an optimistic point of view, though: as of mid-November 2009 even the most conservative analysts from Scandinavian banks see the condition and future of our economy in a good light; Danske Bank is forecasting 1% economic growth for Poland for 2010, while SEB has it even higher at 3%.

Zmiany

Poczucie ogólnej niepewności towarzyszyło całemu rynkowi nieruchomości przez cały kończący się rok, a w związku z tym większość podmiotów gwałtownie wstrzymała swoje proaktywne działania. Dotyczyło to zarówno inwestorów, banków, deweloperów, jak i tych najważniejszych: kupujących i najemców.

Co więcej, ze względu na trudniejsze do uzyskania finansowanie, także hipoteczne, i większą ostrożność w planowaniu długoterminowych zobowiązań finansowych, zmieniły się in minus preferencje indywidualnych nabywców i najemców. Innego, niż 2 lata temu, znaczenia nabral wtórny rynek mieszkań, zmieniając dość gwałtownie swoją strukturę: został w krótkim okresie wzbogacony o bardzo dużą pulę mieszkań dopiero-co-kupionych od deweloperów i nabywców inwestycyjnych. To samo dotyczy rynku najmu i podnajmu powierzchni biurowych.

Spodziewaliśmy się spektakularnych upadków, bankructw i przejęć, niemniej tych nie było wiele. Rynek dużych transakcji komercyjnych zatrzymał się na cały rok nie tylko w Polsce, ale i w całym regionie Centralnej Europy. Sektor nieruchomości i finansów przestawił się na przetrwanie, niestety kosztem wielu miejsc pracy.

W ostatnim kwartale roku widać nieco zwiększoną dynamikę rynku komercyjnego w naszym kraju, niemniej wciąż szukamy bazowej, zrewidowanej wartości, co za tym idzie ceny inwestycji. A międzynarodowe inwestycje to system naczyń połączonych i niestety część budżetów z przeznaczeniem na inwestycje w Centralnej Europie zostaje alokowanych do Niemiec, a nawet USA.

A optymistycznie: nawet bardzo konserwatywni analitycy ze skandynawskich banków w połowie listopada 2009 dobrze oceniają kondycję i przyszłość naszej gospodarki; Danske Bank przewiduje 1% wzrost gospodarki dla Polski w 2010, SEB nawet 3%.

A lost year

Despite media exposure, consultations with the society and numerous announcements, the Ministry of Infrastructure has not submitted to the Polish Parliament any proposals of amendments to the Building Code and the law on planning and spatial development. Any moves of the Ministry were preceded by - typically uncanny - initiatives of the „Friendly Government” Commission, which neither helped nor inhibited progress, constituting a *novum of sorts* in the area of co-operation between political and parliamentary background and ministries run by the government’s own ministers. One of the particularly ill-received Commission’s ideas lead to submitting the Act on amending the Building Code to the Constitutional Tribunal ...

The Ministry also failed to put into effect the long-awaited „vertical division of the rights to a real property”, which certainly does not help develop complex investment projects related to railroad and road infrastructure in numerous city centers.

Legislation of Act on Private-Public Partnership remains not friendly enough in respect to using private capital to finance joint projects carried out in conjunction with local governments. The debate about the form and methods of managing metropolises has not been completed, and it is still unknown what this terms stands for (in the Polish context).

Paradoxically, credit crunch seems the only hope – it needs to worsen in 2010 for the pressure of bringing down barriers and supporting investments to cause officials and government representatives to work more effectively and legislate better law.

The situation has not been much better in the self-governing capital city. It is enough to mention that the local spatial development plan for the Warsaw city center (surroundings of the Palace of Culture and Science) enacted in March 2006 – after over ten years (sic!) of jostling for position, became the subject of the major changes procurement already in July 2007, but for more than two years the planning works reached only the phase of conceptual options. The final draft is to be submitted for public assessment in the summer of 2010 and we will see...

Stracony rok

Pomimo szumu medialnego, konsultacji społecznych i wielokrotnych zapowiedzi resort infrastruktury nie przedstawił Sejmowi propozycji zmian w ustawach Prawo budowlane i o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ministerstwo wyprzedzała swoimi, zwykle niefortunnymi, inicjatywami Komisja „Przyjazne Państwo”, nie pomagając a przeszkadzając, co jest *novum* w sferze współpracy „zaplecza polityczno – parlamentarnego” z resortami kierowanymi przez ministrów rządzącej koalicji. Jeden ze szczególnie źle postrzeganych pomysłów Komisji doprowadził do skierowania ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane do Trybunału Konstytucyjnego ...

Ministerstwo nie poradziło sobie także z wprowadzeniem do obrotu prawnego od dawna oczekiwanego „tytułu warstwowego do nieruchomości”, co z pewnością nie pomoże w przygotowaniu kompleksowych projektów inwestycyjnych powiązanych z infrastrukturą kolejową i drogową w centrach wielu miast.

Nadal niedostatecznie przyjazne w wykorzystaniu kapitału prywatnego do realizacji wspólnych przedsięwzięć z samorządami lokalnymi pozostają przepisy ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym. Nie zakończono debaty o kształcie i sposobach zarządzania metropoliami, nadal nie wiadomo, co ten termin właściwie znaczy (w naszym kraju).

Paradoksalnie, jedyna nadzieja w kryzysie – musiałby w 2010 roku pogłębić się, żeby presja na działania legislacyjne likwidujące bariery i wspomagające inwestowanie skłoniła urzędników i posłów do efektywnej pracy przy tworzeniu lepszego prawa.

A w samorządnej Stolicy też nie lepiej: dość wspomnieć o tym, że uchwalony – po kilkunastoletniej (sic!) przepychance planistycznej - w marcu 2006 roku plan miejscowy nowego centrum Warszawy w okolicy Pałacu Kultury, którego zasadnicze zmiany rozpoczęto już w lipcu 2007, nie wyszedł poza fazę – kontrowersyjnych zresztą - wariantowych koncepcji. Jego projekt ma być podobno przedstawiony do publicznej oceny latem 2010 roku - zobaczmy...

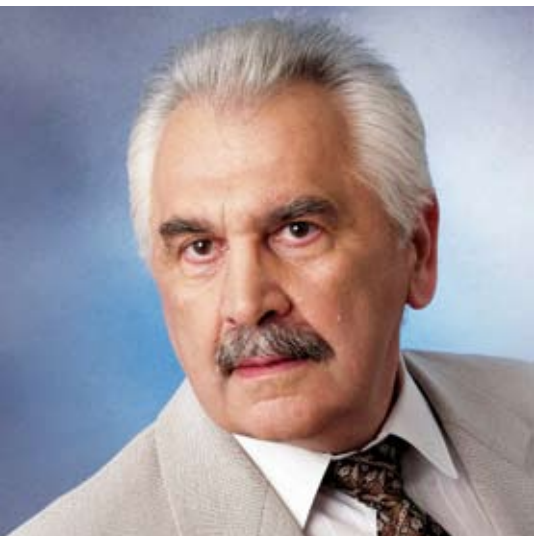
podsumowanie roku 2009



Grzegorz A. Buczek

Architect, member of the Board of European Property Institute Foundation, Vice-President of the Polish Society of Town Planners, Warsaw

Architekt, członek Rady Fundacji Europejski Instytut Nieruchomości, wiceprezes Towarzystwa Urbanistów Polskich Warszawa



Edward Kozłowski

Chairman of the Board of the European Property Institute Foundation

Przewodniczący Rady Fundacji Europejski Instytut Nieruchomości

A lot of factors indicate that the property market and its surroundings have seen some very positive changes this passing year, as – most probably – another market cycle comes to its completion. The property market in Poland has already achieved a high development level – with all the accompanying positive and negative consequences. First of all, this market is cycle-prone. Since the beginning of the transition process there have occurred two full demand-and-supply cycles in the Polish property market. They have shown all the classic tendencies seen in more developed markets: ten year development - regression period and about two year long, belated tendency shift versus general economy trends.

Another instrumental phenomenon is the European Union funding, which serves to feed the transformations, mostly relating to Polish infrastructure and urbanisation. Poland, suitably for the largest country in the region, has come to the forefront of countries taking advantage of this opportunity this year. According to the statistics of the Ministry of Regional Development,

the number of applications filed for the EU financing from the 2007-2013 projects is approaching 100,000, while the sum total applied for amounts to almost 220 billion PLN.

There is also virtually untapped development potential for our country (which is taken advantage of by the more developed economies). It entails engaging private capital for public good, which is otherwise known as public-private partnership. This investment vehicle of meeting public needs has so far been seen to be a corruption-prone area. This year has brought about positive changes to it, though.

Firstly, a new and simplified legislation on public-private partnership came into force. One can already see growing interest in opportunities created by the new legislation.

Secondly, a non-government Public-Private Partnership Centre has come into existence. It was created (with major support from the Polish Federation of Private Employers „Leviathan”) by the most prominent players in the property market with participation of consulting companies working in the property market or its surroundings (PWC, Clifford Chance, Wierzbowski Eversheds, White&Case, Baker & McKenzie, Deloitte, KPMG, Investment Support, REAS), as well as banks (BGK, Pekao SA, Bank DnB Nord, Dexia Kommunalkredit BP S.A., BSJP Legal and Tax Advice) and other entities (such as Pomeranian Special Economic Zone, Polish Telecom, European Leasing Fund, French Industry and Commerce Chamber, Stalexport Motorways, Warbud SA).

Regardless the early stage of its operation, the Centre has a lot of achievements, mostly in education and marketing of public-private partnership in our country (regional conferences and workshops for representatives of local governments, training for representatives of regional accounting chambers, etc).

Public-private partnership has wide application in large infrastructure projects. However, it would be very advantageous and desirable to use this means in municipal rental housing construction in our country – as this sector has been the most neglected to date.

Wiele wskazuje na to, że w mijającym, 2009 roku odnotujemy bardzo pozytywne zmiany na rynku nieruchomości i w jego otoczeniu.

Mijający rok będzie najprawdopodobniej zamykał kolejny cykl tendencji rynkowych. W Polsce rynek nieruchomości osiągnął już wysoki poziom rozwoju – ze wszystkimi konsekwencjami pozytywnymi i negatywnymi, jakie temu towarzyszą. Przede wszystkim podlega cykliczności. Od początku procesu transformacji ustrojowej na polskim rynku nieruchomości wystąpiły już dwukrotnie pełne cykle w relacjach popytowo-podażowych. Cykle te miały klasyczne cechy tendencji obserwowanych na rozwiniętych rynkach: dziesięcioletni okres rozwojowo-regresyjny i około dwuletnie, opóźnione przesunięcie tendencji na rynku nieruchomości w stosunku do tendencji ogólnogospodarczych.

Drugim bardzo istotnym zjawiskiem jest strumień funduszy unijnych zasilających przekształcenia, głównie infrastrukturalne i urbanizacyjne naszego kraju. Polska, jak przystoi największemu krajowi naszego regionu, w 2009 roku wysunęła się na czoło krajów wykorzystujących te możliwości. Według statystyki Ministerstwa Rozwoju Regionalnego liczba złożonych wniosków o dofinansowanie unijne z programu 2007-2013 zbliża się do 100 tysięcy, a łączna kwota dofinansowania to już niemal 220 mld zł.

Jest jednak jeszcze potencjał niedostatecznie wykorzystany w rozwoju naszego kraju (a od lat wykorzystywany w rozwiniętych gospodarkach). Jest to angażowanie kapitału prywatnego do realizacji zadań publicznych, czyli tzw. partnerstwo publiczno-prywatne. Ten sposób realizacji inwestycji i ta forma zaspokajania potrzeb społecznych dotychczas traktowana była w naszym kraju jako sfera niewątpliwie korupcyjna. Mijający rok przyniósł w tym obszarze pozytywne zmiany.

Po pierwsze, zaczęła obowiązywać nowa, znacznie uproszczona w stosunku do poprzedniej, ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym. Można już zaobserwować rosnące zainteresowanie wykorzystywaniem możliwości, jakie stwarzają nowe regulacje.

Po drugie, rozpoczęło działalność pozarządowe Centrum Partnerstwa Publiczno- Prywatnego. Centrum zostało powołane (przy znacznym wsparciu Polskiej Konfederacji Pracodawców Prywatnych „Lewiatan”) przez najważniejszych uczestników rynku nieruchomości, z udziałem głównie firm doradczych działających bezpośrednio na rynku nieruchomości lub w jego otoczeniu (PWC, Clifford Chance, Wierzbowski Eversheds, White&Case, Baker & McKenzie, Deloitte, KPMG, Investment Support, REAS), jak też banków (BGK, Pekao SA, Bank DnB Nord, Dexia Kommunalkredit BP S.A., BSJP Legal and Tax Advice), oraz innych podmiotów (np. Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna, Telekomunikacja Polska SA, Europejski Fundusz Leasingowy, Francuska Izba Przemysłowo

-Handlowa, Stalexport Autostrady, Warbud SA).

Mimo tak krótkiego okresu Centrum ma już wiele dokonań przede wszystkim w zakresie edukacji i popularyzacji idei partnerstwa publiczno- prywatnego w naszym kraju (regionalne konferencje i warsztaty dla przedstawicieli samorządów lokalnych, szkolenia dla przedstawicieli regionalnych izb obrachunkowych itd.).

Partnerstwo publiczno- prywatne ma szerokie zastosowanie w dużych projektach infrastrukturalnych. Jednak w naszym kraju bardzo korzystne i pożądane byłoby wykorzystanie tej formuły w realizacji gminnego budownictwa mieszkań na wynajem - jak dotąd najbardziej zaniedbanego segmentu naszego mieszkalnictwa.

The crisis year in the primary market

The passing year has been undoubtedly one of deep crisis in the primary housing market. The ratio of units sold to units supplied dropped six-seven times in comparison to the boom. Developers responded with abrupt withholding of new investments. In successive quarters the situation grew gradually better. The supply – that is number of units for sale – leveled off, and in some cities even dropped considerably. In most cities it has been only slightly bigger than long-term unit supply in the local market.

A record number of investments – and units – will come to completion this year. The ratio of units ready to be sold will most probably reach the highest level ever during the current recession. It is hard to estimate whether, given the situation, unit prices for the investments which were just started could be higher than prices of units ready to be sold or almost inhabitable. One way or another, it should help stabilize or even slightly cut prices in the quarters to come.

A noticeable growth impulse can be expected when the unit supply starts decreasing, while economy and labor market

Rok kryzysu na rynku pierwotnym

Mijający 2009 rok był niewątpliwie rokiem głębokiego kryzysu na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Relacja liczby sprzedawanych mieszkań do wielkości oferty spadła w porównaniu ze szczytem boomu sześćo-siedmiokrotnie. Reakcją deweloperów było drastyczne wstrzymywanie wprowadzania na rynek nowych inwestycji. Kolejne kwartały przyniosły stopniową poprawę sytuacji. Wielkość oferty – czyli liczba mieszkań w sprzedaży - ustabilizowała się, w niektórych miastach nawet wyraźnie spadła. W większości miast jest ona tylko nieco większa od długoterminowej rocznej produkcji na tych rynkach.

W tym roku kończona jest jednak rekordowa liczba inwestycji – i mieszkań. Udział gotowych niesprzedanych lokali osiągnie zapewne w najbliższym czasie najwyższy poziom w czasie obecnej dekonjunktury. Trudno przewidywać, że w tej sytuacji ceny w nowo rozpoczętych projektach mogłyby być wyższe

bounce back. It is hard to predict its timeframe, but, most probably, it can be expected towards the end of the next year.



Kazimierz Kirejczyk

Founder of the European Property Institute, President of REAS
Fundator Europejskiego Instytutu Nieruchomości, Prezes REAS

niż ceny mieszkań gotowych czy prawie gotowych do zasiedlenia. To powinno sprzyjać stabilizacji lub nawet niewielkiemu spadkowi cen w najbliższych kwartałach.

Wyraźnego impulsu wzrostowego można spodziewać się wówczas, gdy oferta znacznie wyraźnie maleje, zaś sytuacja w gospodarce i na rynku pracy – poprawiać. Trudno dziś kategorycznie prognozować, kiedy ten moment nastąpi, ale najprawdopodobniej będzie to pod koniec przyszłego roku.

A year of stagnation in the commercial property market

Rok zastoju na rynku nieruchomości komercyjnych



Janusz Lipiński

Member of the Board of the European Property Institute Foundation, real estate counselor, property appraiser
Członek Rady Fundacji Europejski Instytut Nieruchomości, doradca rynku nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy

Year 2009 is characterized by almost total stagnation in the commercial property market. Even two years ago financial institutions were willing to finance up to 100% of property value. In 2009 only few projects in Warsaw obtained investment approval, and they were mostly small scale, perfect locations with confirmed tenants. The required down payment rose to minimum 30%, and apart from classic security, being the property mortgage, financial institutions demanded additional warranties.

Percentage share of properties in general investment portfolios has not been adjusted abruptly, but only for funds operating for years. Investors in property backed securities tried to sell, however even at the estimated loss amounting to 15-30%, it was difficult to find buyers. Developers stopped purchasing land even last year and they have been using almost solely land held for future use. Attempts at selling commercial lots by local governments and public institutions (seen to be a panacea of sorts to alleviate decreasing profit) usually ended unsuccessfully at the first try. As of now, there are no indications that this seller group was willing to cut asking prices to the level enabling closing transactions, since the political repercussions of accusations of selling lower than the actual property value are to be reckoned with.

However, in the last few weeks some cash-paying investors have appeared, albeit willing to pay cash only for particularly attractive properties, owners of which have been willing to cut prices to a level preceding the sudden growth of the last few years. I think this tendency could be seen as a first sign of the property market coming back to life and the tendency change foreseen by the speculative investors to take place in the two coming years, as this is the maximum period this group is willing to wait to collect profit on the growing property market.

Rok 2009 charakteryzował się prawie zupełnym zastojem na rynku nieruchomości komercyjnych. Jeszcze dwa lata temu instytucje finansowe były gotowe finansować do 100% wartości nieruchomości. W 2009 roku tylko nieliczne projekty zyskały aprobatę inwestycyjną, głównie obiekty o małej skali, doskonale zlokalizowane i z potwierdzonymi najemcami. Ale żądany udział własny wzrósł do minimum 30%, a poza klasycznymi zabezpieczeniami na nieruchomości instytucje finansowe żądają dodatkowych poręczeń.

Procentowy udział nieruchomości w portfelach inwestycyjnych nie uległ zbyt gwałtownej korekcie, ale dotyczy to tylko już istniejących od lat funduszy. Inwestorzy papierów wartościowych opartych na nieruchomościach próbują zamykać pozycje, jednak nawet przy zakładanych stratach 15-30% trudno znaleźć kupców. Deweloperzy już w zeszłym roku zaprzestali zakupu gruntów, korzystają prawie wyłącznie z zasobów własnych banków ziemi. Próby sprzedaży działek komercyjnych przez samorządy i instytucje publiczne (traktowane jako panaceum na obniżające się przychody) z reguły kończą się porażką za pierwszym razem. Jak dotychczas nie widać, aby ta kategoria sprzedających była skłonna obniżyć ceny wywoławcze do poziomu mogącego skutkować zamknięciem transakcji, gdyż obawiają się politycznych skutków oskarżeń o wyprzedaż majątku poniżej jego wartości.

Jednakże od kilku tygodni można zaobserwować pojawienie się na rynku inwestorów skłonnych płacić gotówką, ale tylko za wyjątkowo atrakcyjne nieruchomości, których właściciele gotowi są zaakceptować obniżenie ceny do poziomu sprzed gwałtownego wzrostu ostatnich lat. Myślę, że można to potraktować jako pierwsze oznaki ożywienia na rynku nieruchomości i przewidywaną przez inwestorów spekulacyjnych zmianę trendu w ciągu najbliższych dwóch lat. Jest to bowiem maksymalny okres, jaki są oni skłonni zaakceptować, aby po jego upływie zrealizować zyski na rosnącym rynku nieruchomości.

A difficult year for non-governmental organizations

Such is our experience of the passing year. Let us remind the reader that the mission of the European Property Institute, created a few years ago as a consulting *think-tank*, is to develop an all-European forum for exchanging contacts and experiences relating to operations and servicing of general property sector and financial markets. This end cannot be achieved without financial vehicles obtained from business operations, which is unfortunately typical for the majority of Polish foundations. In the previous years we successfully offered investment consulting, local property market analyses, among others analyses, like ownership structure, market characteristics and investment opportunities. This year, as a result of savings made by private businesses and municipalities, this branch of our operations was considerably limited.

Regardless, we still managed to further our mission in other fields. In conjunction with the Ministry of Infrastructure and under its auspices, we held a conference on introducing the law on the right to develop someone else's land as part of a new property law, which – according to the best international practice – can be enacted not only by public entities, but also any owners and perpetual usufructors. Also in conjunction with the International Property Tax Institute based in Toronto, and with the Institute of Revenues Rating and Valuation based in London we held a conference on the impact of added value on development of cities and the role of ad valorem tax in the local financing processes. We hosted speakers and attendees from Europe, the United States, Canada and Asia.

We also continued our publishing efforts, producing two publications – one being a post-conference paper entitled *Reforming the ground lease – the right to develop someone else's land. Directions of change*. It included conference papers and notes of a very lively discussion. The other publication was a result of a contest held under the auspices of the Ministry of Treasury and was entitled – *Ownership means responsibility – knowledge, practice, experience*. The authors invited to this project – philosophers, religious scholars, economists, lawyers and political scientists – descri-

bed the issue at hand comprehensively, accounting for religious, philosophical, moral, ethic, social, legal, economic aspects, based off the European experiences, pointing out the context of the Polish transition process in particular.

All in all, it was undoubtedly a difficult year for the European Property Institute as a non-governmental organization, but also one full of interesting and prospective projects.

Trudny rok dla instytucji pozarządowych

Tak możemy podsumować mijający rok na własnym przykładzie. Przypomnijmy, że misją Europejskiego Instytutu Nieruchomości, założonego przed kilku laty jako instytucja doradcza typu *think-tank*, jest stworzenie ogólcnoeuropejskiej platformy wymiany kontaktów i doświadczeń związanych z funkcjonowaniem i obsługą szeroko rozumianego sektora nieruchomości i rynków finansowych. Realizacja tego celu nie jest możliwa bez środków finansowych wypracowanych dzięki działalności gospodarczej, co jest charakterystyczne niestety dla większości polskich fundacji. W poprzednich latach prowadziliśmy z powodzeniem doradztwo inwestycyjne, wykonywaliśmy też analizy lokalnych rynków nieruchomości, m.in. pod kątem struktury własności, charakterystyki tego rynku i działalności inwestycyjnej. W bieżącym roku, wskutek wprowadzonych oszczędności w prywatnych firmach i urzędach gmin, działalność ta zostało mocno ograniczona.

Mimo to udało nam się realizować misję na innych polach. Wspólnie z Ministerstwem Infrastruktury, i pod jego patronatem, zorganizowaliśmy konferencję na temat wprowadzenia Prawa zabudowy, jako nowego ograniczonego prawa rzeczowego, które zgodnie z międzynarodową praktyką będzie mogło być ustanawiane nie tylko przez podmioty publiczne, ale także przez każdego właściciela i użytkownika wieczystego. Z Międzynarodowym Instytutem Podatków od Nieruchomości, z siedzibą w Toronto, oraz Instytutem Dochodów Lokalnych, Podatków i Wyceny z siedzibą w Londynie, zorganizowaliśmy

podsumowanie roku 2009



Bogdan Rogatko

Vice-President of the European
Property Institute

Wiceprezes Europejskiego Instytutu
Nieruchomości

konferencję na temat wpływu wartości dodanej na rozwój miast i roli podatku od nieruchomości w finansach lokalnych, w której uczestniczyli prelegenci i goście z Europy, Stanów Zjednoczonych, Kanady i Azji.

Kontynuując działalność wydawniczą przygotowaliśmy dwie publikacje – jedna to wydawnictwo pokonferencyjne *Reforma prawa użytkowania wieczystego - prawo zabudowy. Kierunki zmian*, zawierające wygłoszone na konferencji referaty oraz głosy z ożywionej dyskusji, druga natomiast stanowi realizację projektu konkursowego pod patronatem Ministra Skarbu Państwa – *Własność to odpowiedzialność – wiedza, praktyka, doświadczenie*. Zaproszeni przez Instytut autorzy, filozofowie, religioznawcy, ekonomiści, prawnicy, politolodzy, opisują problem z wielu stron, uwzględniając uwarunkowania religijne, filozoficzne, moralne i etyczne, społeczne, prawne, ekonomiczne, w oparciu o doświadczenia europejskie, szczególną jednak uwagę zwracają na doświadczenia polskiej transformacji ustrojowej.

Był to więc dla Europejskiego Instytutu Nieruchomości, jako instytucji pozarządowej, niewątpliwie rok trudny, ale obfitował w ciekawe i perspektywiczne projekty.