

# Poland / Polska

Commercial market review 2007 / Rynek komercyjny 2007

## Contents

Key economic indicators	2
Office market	2
Retail market	4
Warehouse market	5
Investment market	6

## Spis treści

Rynek inwestycyjny	7
Dane ekonomiczne	7
Rynek powierzchni biurowych	9
Rynek powierzchni handlowych	10
Rynek powierzchni magazynowych	11



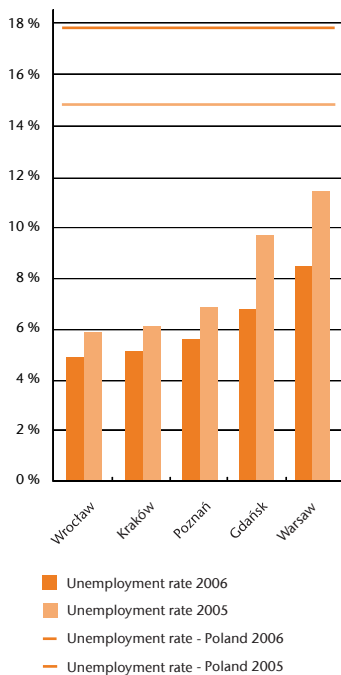
## Executive summary

- Noticeable fall of vacancy rates, upward trend of both net effective and asking rents and high level of demand were the key factors of the Warsaw office market in 2006.
- The warehouse sector in Poland has never been developed so dynamically. It has been driven by the upgrading of the road infrastructure, absorptive consumer market and its central location in Europe.
- Poland has been experiencing intense activity in the development of modern retail schemes during 2006 and key developers have turned their attention towards secondary and tertiary markets.

## Podsumowanie

- Widoczny spadek pustostanów, wzrost efektywnych oraz wywoławczych stawek czynszu i wysoki popyt to cechy charakterystyczne rynku powierzchni biurowych w Warszawie w 2006 roku.
- Sektor magazynowy jeszcze nigdy nie rozwijał się tak dynamicznie. Do przyspieszenia rozwoju przyczynił się polepszający się stan infrastruktury drogowej, chłonny rynek zbytu oraz centralne położenie Polski w Europie.
- Rok 2006 w sektorze nieruchomości handlowych odznaczył się kolejnymi fazami intensywnego rozwoju. Niektórzy deweloperzy zaczęli inwestować również w mniejszych miastach regionalnych.

### Unemployment rate in Poland and selected cities



Source: Central Statistical Office

## Key Economic Indicators

### Key economic indicators - Poland

	2005	Q3 2006	2007 f
Population	38.2 mln	38.1 mln	38.04 mln
GDP growth	5.4%	5.7%	4.6%
Unemployment rate	17.6%	14.8%	14.2%
Inflation rate (y/y)	2.1%	1.0%	2.23%
Exchange rate			
USD/PLN	3.23	3.10	2.92
EUR/PLN	4.03	3.90	3.74
Reference rate of NBP	4.50%	4.00%	4.50%

f - forecast

Source: Central Statistical Office, National Bank of Poland

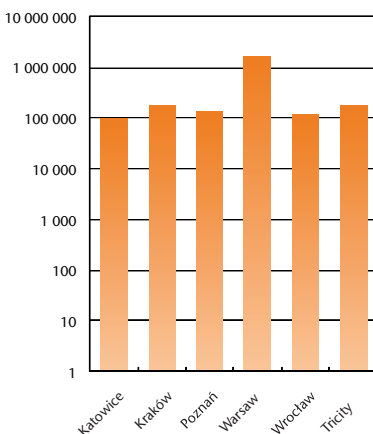
### Key economic indicators – selected cities

	Warszawa	Gdańsk	Kraków	Poznań	Wrocław	Katowice
Population (In thousands, Q3 2006)	1,697	458	758	568	636	317
Entities of the national economy of which:						
with foreign capital*	16,528	1,234	2,018	2,416	2,491	919
Main investors	Procter & Gamble Samsung Electronic Poland	PepsiCo. Dr Oetker Intel, Signal Iduna GE Capital Bank SA	Shell Philip Morris Motorola Pliva	Allied Irish Bank, Micro-soft, Glaxo SmithKline, Nestle	LG Electronics, Cadbury's Schweppes, Whirlpool, 3M	ERE, TriGranit, Mittal Steel Co.

\*Number of companies registered in REGON System

Source: Central Statistical Office, PAiIZ

### Total modern office stock, comparison of major Polish cities (in sq m)



Source: Knight Frank

## Office market

The largest regional markets have experienced escalating demand from tenants transferring non-production functions of companies to Poland. Poland is becoming the European centre of modern Business Process Offshoring (BPO) services being at the list of countries the most often selected by international corporations.

Over the course of 2006 changes in stock levels in major Polish cities were insignificant, however a review of projects under construction indicates an upward trend of supply in the future. Over 2.38 million sq m of office space is located in Warsaw while in single regional market it does not exceed 150,000 sq m. As a conurbation area, Tricity is an exception to the rule with some 220,000 sq m scattered throughout Gdańsk, Gdynia and Sopot.

300,000 sq m is under construction in Warsaw, 65,500 sq m in Kraków, and 27,000 sq m in Poznań. The highest number of developed offices has been recorded in Wrocław – some 90,000 sq m. Key developers have announced new projects in less developed secondary cities, for example Globe Trade Centre in Katowice and Łódź, and Skanska in Katowice.



Andersia Tower

### Selected office buildings under construction

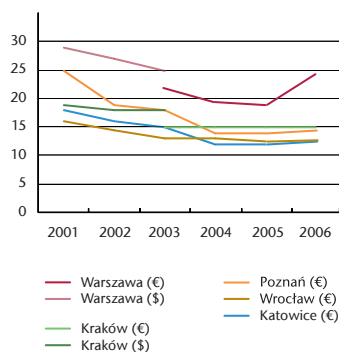
Name	City	sq m	Developer/Owner
IO-1	Warsaw	27,000	CPB Polska
Bema Plaza	Wrocław	23,000	Ghelamco Polska
International Business Centre B	Warsaw	17,500	Accession Fund
Rondo Business Park	Kraków	9,500	Grupa Buma
Centrum Biurowe Globis	Wrocław	14,500	Globe Trade Centre
Newton	Kraków	10,000	Globe Trade Centre
Andersia Tower	Poznań	9,500	Von der Heyden Group

Some spectacular land acquisitions in cities' centres were recorded in 2006. However, a trend towards designating the best sites for residential developments has been noted. This may limit the availability of commercial sites and influence supply levels in the medium term.

Both in Warsaw and regional cities a significant increase in demand for office accommodation has been noted. Over 400,000 sq m of office space has been let in Warsaw, however major transactions have also been signed in Kraków and Poznań, mainly for office schemes at the construction stage.

An unprecedented situation has occurred in Wrocław, where despite the 1% vacancy rate and high level of declared demand, a limited number of lease agreements have been signed. Tenants count on landlords' higher flexibility in negotiating terms closer to the delivery date.

### Rental levels in prime buildings in major Polish cities



Source: Knight Frank

### Selected letting transactions

Building	City	Tenant	sq m	Sektor
Trinity Park II	Warsaw	Fortis Bank	11,000 (pre-let)	finance/banking
Rondo Business Park	Kraków	Capgemini	4,400	professional services
Millenium Plaza	Warsaw	ABG Ster-Projekt	5,900	IT/telecommunication
Altus	Katowice	Capgemini	3,600	professional services
Nowe Garbary	Poznań	Carlsberg	3,500 (pre-let)	professional services
Wadowicka 8W	Kraków	Mota Polska	2,000	building industry
Kameleon	Wrocław	Genpact International	1,500	professional services

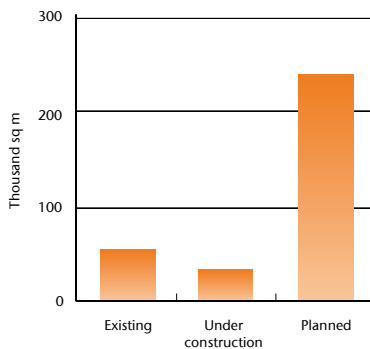
At the end of 2006, the vacancy rate in Warsaw reached an historically low level. It is estimated that only 5.5% of the total office stock has not yet been leased, of which some 4% is located in the city centre. In the most developed regional markets such as Kraków, Wrocław or Poznań, vacancy rates amounted to less than 5%. The highest level of office vacancy has been noted in Tricity, where the index varied between 2% in Gdynia and 12% in Gdańsk.

Rents for prime office space in Warsaw during the first half of 2006 remained stable. In H2 2006 an increase in net effective rents followed by asking rents was noted. The highest rents in Warsaw for prime products reached the level of € 20- 24 per sq m. A-class office rents stand at € 16-20 per sq m, while B-class rents vary between € 10 and 16 per sq m. In the regional cities office rents are lower than in Warsaw and stand at €13.5-15 per sq m in Kraków, approximately €14-15 per sq m in Poznań, €13-15 per sq m in Katowice, €12-15 per sq m in Tricity and approximately €12-14 per sq m in Wrocław.



Rondo Business Park

### Factory outlets in Poland, end of 2006

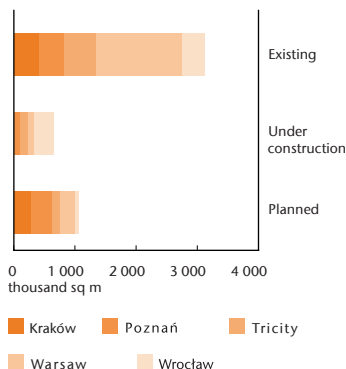


Source: Knight Frank



Galeria Krakowska

### Retail market in major Polish cities, end of 2006



Source: Knight Frank

## Retail market

Poland has been experiencing intense activity in the development of modern retail schemes during the year 2006, bringing the total country stock to over 6 million sq m. The most spectacular completions include shopping centres such as Manufaktura (131,000 sq m) in Łódź, Silesia City Centre (65,000 sq m) in Katowice and Galeria Krakowska (60,000 sq m) in Kraków.

The major Polish cities are close to market saturation and although key developers are still standing by with potential developments, many of them, such as Plaza Centers and TK Development, have turned their attention towards secondary markets, whilst others, such as Parkridge CE Retail and Polimeni International, have already switched their focus to secondary markets.

Major Polish cities have seen a growth in factory outlet developments, a growing number of retail parks (including new developments and extensions of existing schemes) and the development of large, centrally located shopping centres such as Manufaktura in Łódź, Silesia City Centre in Katowice, Galeria Krakowska in Kraków and Złote Tarasy in Warsaw, which is due to open in February 2007. City centre retailing is being revitalised with a number of refurbishment and modernisation schemes underway in Polish cities, highlighting the importance of a true city centre. The key market players, apart from being present in a city's key development(s), also consider it imperative to have a high street location.

In terms of future supply the most significant developments in major Polish cities include the long awaited Złote Tarasy (63,500 sq m) in Warsaw, Galeria Legnicka (54,000 sq m), Pasaż Grunwaldzki (51,000 sq m) and Arkady Wrocławskie (32,000 sq m) all three in Wrocław, Galeria Bałtycka (45,000 sq m) in Gdańsk, Galeria Malta (60,000 sq m) in Poznań and Bonarka Shopping Centre (87,000 sq m) in Kraków.

During 2006, the secondary markets have welcomed many new developments. Approximately 450,000 sq m is currently under construction and a further 550,000 sq m is at various stages of planning in secondary and tertiary retail locations. These are usually small/medium shopping centres developed in or close to residential areas or medium/large schemes developed in central locations, often on post-industrial sites.

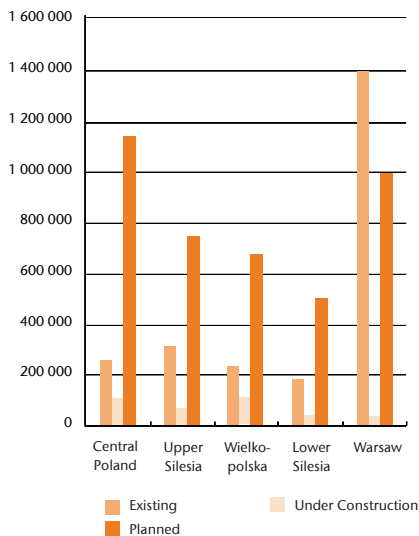
Completions in 2006 included Galeria Śląska (Rybnik), Centrum Handlowe Arena (Gliwice), Ferio Galeria Zielona (Puławy), Pasaż Świętokrzyski (Kielce), Galeria Piastów (Legnica) and Centrum Handlowe Lwowska (Zamość).

Noteworthy schemes in the development pipeline include Plaza Centers' schemes in Lublin, Rybnik and Sosnowiec, Millenium Hall in Rzeszów, Focus Parks in Białystok, Bydgoszcz, Jelenia Góra, Rybnik and Zielona Góra, Felicity Shopping Centre in Lublin and Galeria Biała in Białystok; all to be delivered between 2007 and 2009.

Moreover, the Polish retail market during the year 2006 was characterised by consolidation of retail chains. The largest chains have gained their market advantage through acquisitions, although consolidation movements were initiated by the five strongest players.

Further development of the retail sector in Poland is expected, especially in secondary and tertiary markets. The smaller cities still have low retail density and the existing supply is no threat to new projects. Moreover, those markets will begin to attract new brands present until now only in major Polish cities.

Warehouse projects (existing, under construction and planned) on regional markets (in sq m)



Source: Knight Frank



Centrum Logistyczne Ożarów

## Warehouse market

The upgrading of the quality of road infrastructure, absorptive consumer market and central location in Europe have been the key drivers of the warehouse market in Poland.

Over the course of 2006 the total modern warehouse stock in Poland increased by some 26% and has been recently estimated at approximately 2.36 million sq m. Additionally, in the Warsaw area and the regional cities there are 478,000 sq m under construction, and another 4 million sq m at the planning stage to be delivered on market requirement.

Warsaw has the largest concentration of warehouse space in Poland with the total stock estimated at approximately 1.37 million sq m. Noteworthy is the increasing importance of the regional markets, with a higher market growth rate than in the capital. Strong activities in the logistics sector have been recorded in the regional markets of Upper and Lower Silesia, Central Poland (Łódź, Stryków, Piotrków Trybunalski), Poznań and Tricity area. Although Warsaw and its surroundings concentrate almost 60% of the total warehouse stock in Poland, its domination over other regional warehouse markets has been systematically decreasing.

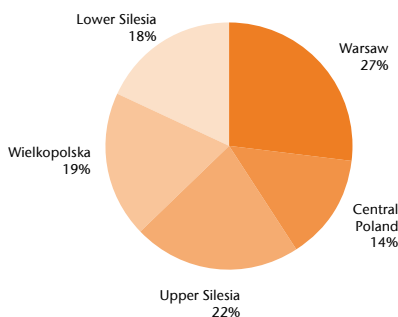
During last year, the supply of warehouse space in the regional markets increased by some 60% and has been estimated at approximately 992,000 sq m. It is expected that within the next six months, after the completion of projects currently under construction, supply should grow by 40%. The warehouse sector has never been developing so dynamically.

Many projects currently under construction are in response to unusually high demand, especially in the regional markets. The total take up in 2006 doubled the numbers of 2005, which until now was referred to as a record year in terms of the volume of leased space. Demand was dominated by logistics operators, retailers and production companies.

### Key letting transactions in 2006

Scheme	Location	Tenant	sq m	Sector
Panattoni	Wielkopolska, Gądkki	H&M	55,000	retail chain
Tulipan Park Stryków	Central Poland, Stryków	Corning	43,000	production
ProLogis Park Chorzów	Upper Silesia, Chorzów	Raben	29,000	logistics
Tinner Logistic Park	Lower Silesia, Pietrzykowice	Müller die lila Logistik	20,000	logistics

### Take-up by regional markets (2006)



Source: Knight Frank

Rising demand has attracted increasing number of developers to invest in new warehouse space on a speculative basis. On the other hand, the recorded levels of demand exceed new supply. As a result, especially in the regional markets, the majority of signed lease agreements are on a pre-let basis while tenants seeking large accommodation choose a build-to-suit solution.

Rents for warehouse accommodation remain stable and are not expected to rise in the short term. In the regional cities, as with Warsaw's surroundings, monthly rents vary between €3-4 per sq m. Higher monthly rates, in the region of €4-5.5 per sq m, have been noted in Warsaw. The lowest rents, ranging between €2.8-3.3 per sq m, have been offered in schemes located 20-50 km from Warsaw.

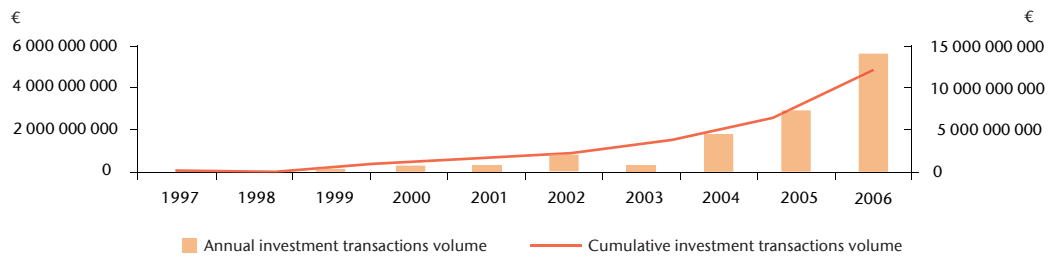


Buma Square

## Investment market

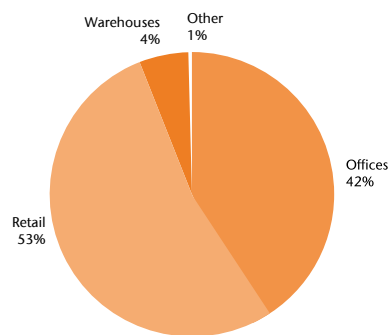
The number of investment transactions across the Polish property market has been systematically growing over recent years as a result of increasing number of national and international investors and supply of good quality product. 2006 was yet another record-breaking year in terms of the total investment volume which reached €4.79 billion. The total cumulative investments in Poland are estimated to have reached approximately €11.1 billion at the year end.

### Investment volume



Source: Knight Frank

### Total cumulative investment transactions by sector, 2006

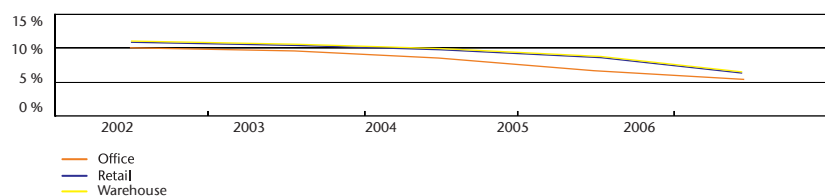


Source: Knight Frank

Poland's total cumulative investment transaction volume has been systematically growing since the year 1997, when the first transaction was concluded. Until 2004, the majority of investment transactions were concluded in the office sector, but since then continuous robust investment activity in the retail sector has been observed.

Over the course of 2006 €2.6 billion was invested in the retail sector, while the office sector attracted investment transactions amounting to €2.0 billion.

### Yields by sector



Source: Knight Frank

Rapid yield compression has been observed over recent years especially in the office and retail sectors. The most spectacular falls took place between the years 2004 and 2006, with prime office and retail yields compressing 5.5-6% and 6-6.5% respectively at the end of 2006.

The significant fall of yields has been mainly accelerated by the growing competition among investors and the limited availability of investment product.

The Polish investment market has evolved from single fully let schemes to portfolio transactions (most common in the retail sector) and forward-purchase or opportunity transactions. Due to robust activity across all sectors further record-breaking investment transactions are expected on the market in 2007.



Trinity Park

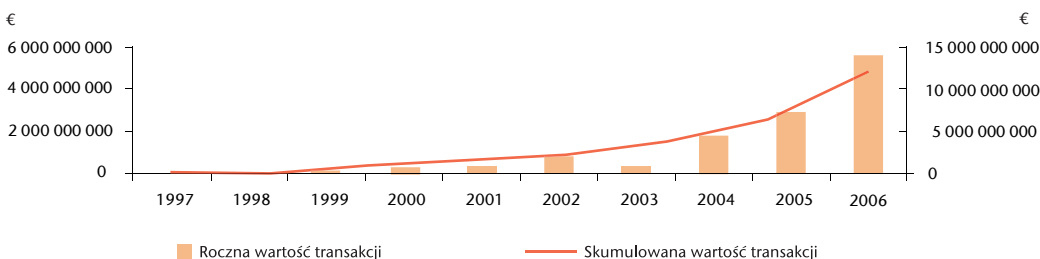


Buma Square

## Rynek inwestycyjny

W wyniku rosnącej liczby krajowych oraz międzynarodowych inwestorów, jak również ilości atrakcyjnych produktów inwestycyjnych liczba transakcji na polskim rynku nieruchomości systematycznie rośnie już od kilku lat. Rok 2006 okazał się kolejnym rekordowym rokiem pod względem wartości transakcji inwestycyjnych, która osiągnęła 4,79 miliarda €. Szacuje się, że pod koniec 2006 roku całkowita skumulowana wartość inwestycji na rynku nieruchomości w Polsce przekroczyła ok. 11 miliardów €.

### Transakcje inwestycyjne



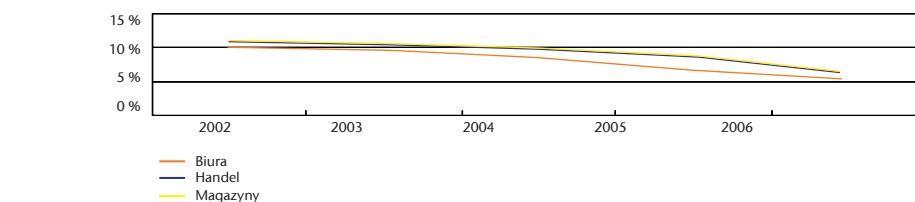
Źródło: Knight Frank

### Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych wg sektorów, 2006

Skumulowana wartość transakcji inwestycyjnych w Polsce systematycznie wzrasta od 1997 roku, kiedy to została podpisana pierwsza transakcja. Do 2004 roku znacząca większość transakcji inwestycyjnych dotyczyła sektora nieruchomości biurowych, natomiast w kolejnych latach odnotowano dynamiczny wzrost transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości handlowych. W 2006 roku około 2,6 miliarda € zainwestowano w sektor nieruchomości handlowych, podczas gdy nieruchomości biurowe przyciągnęły prawie 2,0 miliarda €.

Ostatnie lata charakteryzuje szybki spadek stóp kapitalizacji, w szczególności w sektorze nieruchomości biurowych oraz handlowych. Najbardziej spektakularne spadki miały miejsce w latach 2004-2006, kiedy to stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości biurowe oraz handlowe spadły do poziomu odpowiednio 5,5-6% oraz 6-6,5% na koniec 2006 roku.

### Stopy kapitalizacji wg sektorów



Źródło: Knight Frank

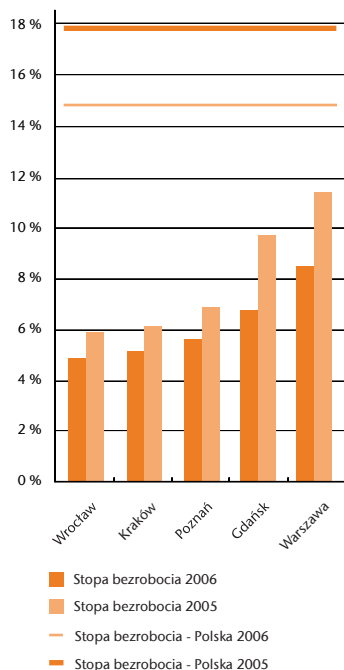
Motorem intensywnego trendu spadkowego stóp kapitalizacji jest przede wszystkim rosnąca konkurencja między inwestorami oraz ograniczona ilość atrakcyjnych produktów inwestycyjnych.

Polski rynek transakcji inwestycyjnych ewoluował od pojedynczych, w pełni wynajętych produktów do transakcji portfelowych (w szczególności w sektorze nieruchomości handlowych) oraz do obiektów nabywanych na wczesnych etapach budowy lub tylko częściowo wynajętych. Wszystkie sektory rynku nieruchomości w Polsce znajdują się w fazie intensywnego rozwoju, co pozwala spodziewać się dalszych spektakularnych wyników na rynku transakcji inwestycyjnych w 2007 roku.



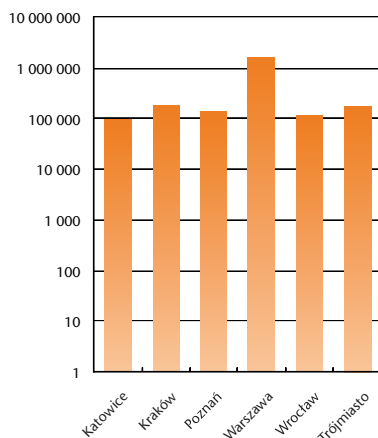
Diamond Business Park

### Porównanie stopy bezrobocia w Polsce i wybranych miastach



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

### Całkowita podaż powierzchni biurowych w głównych miastach w Polsce w m<sup>2</sup>



Źródło: Knight Frank

## Dane ekonomiczne

### Podstawowe wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2005	III kw. 2006	2007 p
Liczba ludności	38,2 mln	38,1 mln	38,04 mln
Wzrost PKB	5,4%	5,7%	4,6%
Stopa bezrobocia	17,6%	14,8%	14,2%
Inflacja średnioroczna	2,1%	1,0%	2,23%
Kurs walutowy (średni)			
USD/PLN	3,23	3,10	2,92
EUR/PLN	4,03	3,90	3,74
Stopa referencyjna NBP	4,50%	4,00%	4,50%

p - prognoza

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, Narodowy Bank Polski

### Podstawowe wskaźniki ekonomiczne – wybrane miasta

	Warszawa	Gdańsk	Kraków	Poznań	Wrocław	Katowice
Liczba ludności (w tysiącach, III kw. 2006)	1.697	458	758	568	636	317
Podmioty gospodarcze*	301.370	58.814	104.247	89.019	92.454	42.720
w tym:						
z udziałem kapitału zagranicznego	16.528	1.234	2.018	2.416	2.491	919
Główni inwestorzy	Procter & Gamble Samsung Electronic Poland	PepsiCo. Dr Oetker Intel, Signal Iduna GE Capital Bank SA	Shell Philip Morris Motorola Pliva	Allied Irish Bank, Micro-soft, Glaxo SmithKline, Nestle	LG Electronics, Cadbury's Schweppes, Whirlpool, 3M	ERE, TriGranit, Mittal Steel Co.

\*Liczba firm zarejestrowanych w systemie REGON

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, PAliIZ

## Rynek powierzchni biurowych

W największych miastach regionalnych zaobserwowano wzmożone zainteresowanie ze strony najemców przenoszących do Polski nieprodukcyjne funkcje firmy. Polska staje się europejskim centrum nowoczesnych usług Business Process Offshoring (BPO), będąc na liście krajów ostatnio najczęściej wybieranych przez międzynarodowe koncerny.

W 2006 roku w większości głównych miast w Polsce nie odnotowano znaczących zmian zasobów biurowych, jednakże analiza podaży w budowie wskazuje na trend wzrostowy w przyszłości. Ponad 2,38 miliona m<sup>2</sup> powierzchni biurowej zlokalizowane jest w Warszawie, podczas gdy w największych miastach regionalnych wielkość ta nie przekracza 150.000 m<sup>2</sup>. Wyjątek stanowi Trójmiasto, które ze względu na swój aglomeracyjny charakter skupia powierzchnię ponad 220.000 m<sup>2</sup>, rozproszoną na obszarze Gdańska, Gdyni i Sopotu.

W Warszawie realizowane jest około 300.000 m<sup>2</sup>, w Krakowie 65.500 m<sup>2</sup> a w Poznaniu 27.000 m<sup>2</sup>. Najwięcej, wśród miast regionalnych, nowych inwestycji realizowanych jest we Wrocławiu - 90.000 m<sup>2</sup>. Najwięksi deweloperzy zapowiadają również inwestycje na mniej rozwiniętych rynkach, Globe Trade Centre w Katowicach i Łodzi, Skanska w Katowicach.



Bema Plaza

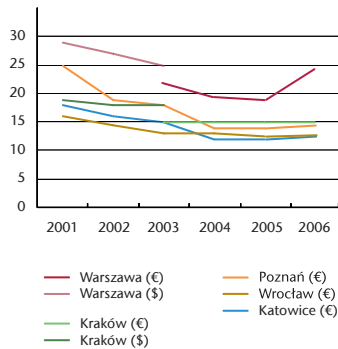
### Wybrane budynki biurowe w budowie

Nazwa	Miasto	m <sup>2</sup>	Deweloper/ Właściciel
IO-1	Warszawa	27.000	CPB Polska
Bema Plaza	Wrocław	23.000	Ghelamco Polska
International Business Centre B	Warszawa	17.500	Accession Fund
Rondo Business Park	Kraków	9.500	Grupa Buma
Centrum Biurowe Globis	Wrocław	14.500	Globe Trade Centre
Newton	Kraków	10.000	Globe Trade Centre
Andersia Tower	Poznań	9.500	Von der Heyden Group

W 2006 roku odnotowano kilka spektakularnych transakcji gruntami w centrach miast. Zauważa się jednak tendencję do przeznaczania najlepszych działek pod inwestycje mieszkaniowe, ograniczając tym samym ilość dostępnych terenów pod zabudowę biurową, co w dłuższej perspektywie może mieć wpływ na poziom podaży.

Odnotowano wzrost popytu na powierzchnie biurową zarówno w Warszawie, jak i w największych miastach regionalnych. W stolicy wynajęto ponad 400.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych. Duże umowy najmu, głównie w obiektach na etapie budowy, zawierano również w Krakowie i Poznaniu. Niespotykana dotychczas sytuacja ma miejsce we Wrocławiu, gdzie mimo pustostanów na poziomie 1% i wysokiego deklarowanego zapotrzebowania na powierzchnie firmy wstrzymują podpisywanie umów najmu. Najemcy ci mają nadzieję, że gdy największe realizowane projekty będą na bardziej zaawansowanym etapie realizacji deweloperzy wykazywać będą większą elastyczność przy negocjowaniu warunków najmu.

### Czynsze w najlepszych budynkach w głównych miastach w Polsce



Źródło: Knight Frank

### Wybrane transakcje najmu w 2006 roku

Budynek	Miasto	Najemca	m <sup>2</sup>	Sektor
Trinity Park II	Warszawa	Fortis Bank	11.000 (pre-let)	finanse/bankowość
Rondo Business Park	Kraków	Capgemini	4.400	usługi profesjonalne
Millenium Plaza	Warszawa	ABG Ster-Projekt	5.900	IT/telekomunikacja
Altus	Katowice	Capgemini	3.600	usługi profesjonalne
Nowe Garbary	Poznań	Carlsberg	3.500 (pre-let)	usługi profesjonalne
Wadowicka 8W	Kraków	Mota Polska	2.000	budownictwo
Kameleon	Wrocław	Genpact International	1.500	usługi profesjonalne

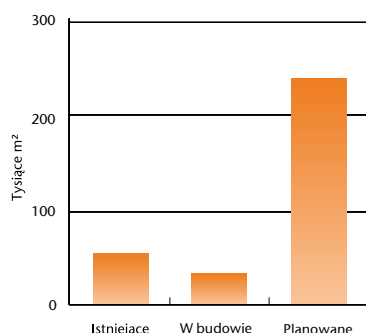
Pod koniec 2006 roku pustostany w Warszawie osiągnęły historyczne minimum. Szacuje się, że jedynie 5,5 % całej powierzchni pozostaje bez najemcy, przy czym w centrum jest to jedynie 4%. Na najbardziej rozwiniętych rynkach regionalnych, takich jak Kraków, Wrocław czy Poznań pustostany wynoszą mniej niż 5%. Najwięcej wolnej powierzchni znajduje się w Trójmieście, przy czym wskaźnik ten zróżnicowany jest w całej aglomeracji od 2% w Gdyni do 12% w Gdańsku.



Altus

Stawki najmu powierzchni biurowych w Warszawie w pierwszej połowie 2006 roku utrzymywały się na stabilnym poziomie. W drugiej części roku zaobserwowano najpierw wzrost stawek efektywnych, a potem wywoławczych. Najwyższe czynsze w Warszawie osiągają poziom 20- 24 €/m<sup>2</sup>. Stawki najmu powierzchni klasy A kształtują się na poziomie 16-20 €/m<sup>2</sup>, natomiast klasy B 10-16 €/m<sup>2</sup>. W największych miastach regionalnych stawki czynszów za najlepsze powierzchnie biurowe utrzymują się na niższym poziomie niż w Warszawie i wynoszą odpowiednio 13,5-15 €/m<sup>2</sup> w Krakowie, 14-15 €/m<sup>2</sup> w Poznaniu, 13-15 €/m<sup>2</sup> w Katowicach, 12-15 €/m<sup>2</sup> w Trójmieście i 12-14 €/m<sup>2</sup> we Wrocławiu.

### Obiekty typu factory outlet w Polsce, 2006

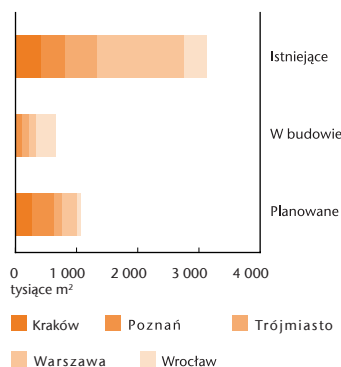


Źródło: Knight Frank



Galeria Krakowska

### Rynek handlowy w głównych miastach Polski, 2006



Źródło: Knight Frank

## Rynek powierzchni handlowych

Rok 2006 w sektorze nieruchomości handlowych odznaczył się kolejnymi fazami intensywnego rozwoju. Całkowita podaż nowoczesnych nieruchomości handlowych przekroczyła 6 milionów m<sup>2</sup>. Do grupy najbardziej spektakularnych obiektów ukończonych w 2006 roku zalicza się Manufakturę 131.000 m<sup>2</sup> (Łódź), Silesia City Centre 65.000 m<sup>2</sup> (Katowice) oraz Galerię Krakowską 60.000 m<sup>2</sup> (Kraków).

Rynek nowoczesnych nieruchomości handlowych w głównych miastach kraju zbliża się do poziomu nasycenia. Deweloperzy wciąż biorą pod uwagę nowe projekty w tych lokalizacjach, uzależniając je przede wszystkim od sytuacji rynkowej. Ponadto niektórzy z nich zaczęli inwestować w mniejszych miastach regionalnych np. Plaza Centers, TK Development, a inni skoncentrowali swoją działalność wyłącznie w takich miastach (np. Parkridge CE Retail, Polimeni International).

Główne trendy na rynku nieruchomości handlowych w wiodących miastach Polski to przede wszystkim wzrost zainteresowania projektami typu outlet, rosnąca liczba obiektów typu parki handlowe (zarówno nowe inwestycje, jak również rozbudowa istniejących zasobów), budowa dużych, centralnie zlokalizowanych centrów handlowych, np. Manufaktura w Łodzi, Silesia City Centre w Katowicach, Galeria Krakowska w Krakowie, czy Złote Tarasy w Warszawie, projekt którego długo oczekiwane otwarcie planowane jest na luty 2007 roku. Handel w centrach miast podlega rewitalizacji (główne ulice handlowe, sklepy i domy towarowe zlokalizowane wzdłuż tych ulic podlegają gruntownym remontom i modernizacjom), podkreślając znaczenie prawdziwego centrum miasta. Główni gracze na rynku lokują swoje sklepy w wiodących projektach miasta, ale również przy głównych ulicach handlowych.

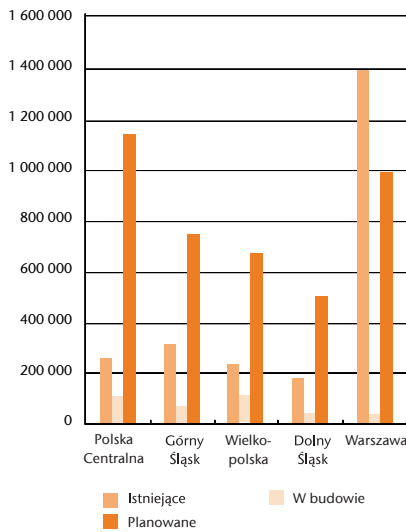
W 2006 roku rynek handlowy w mniejszych miastach regionalnych przeżywał czas rozkwitu w szczególności jeśli chodzi o liczbę nowych inwestycji. Przewiduje się, że w tych lokalizacjach ok. 450.000 m<sup>2</sup> jest obecnie w budowie a kolejne 550.000 m<sup>2</sup> jest na różnych etapach planowania. W tych miastach w większości przypadków powstają projekty małe/ średnie zlokalizowane blisko osiedli mieszkaniowych bądź średnie/ duże centra handlowe umiejscowione w centrum miasta, często będące kreatywnym rozwiązaniem dla zaniedbanych obiektów post-industrialnych.

Projekty, które zostały ukończone w 2006 roku w miastach regionalnych to między innymi Galeria Śląska (Rybnik), Centrum Handlowe Arena (Gliwice), Ferio Galeria Zielona (Puławy), Pasaż Świętokrzyski (Kielce), Galeria Piastów (Legnica) czy Centrum Handlowe Lwowska (Zamość). Jeśli chodzi o przyszłą podaż to niewątpliwie wpływ na stan rynku handlowego w poszczególnych miastach będą miały między innymi projekty Plaza Centers w Lublinie, Rybniku i Sosnowcu, Millenium Hall w Rzeszowie, Focus Parki w Białymstoku, Bydgoszczy, Jeleniej Górze, Rybniku, Zielonej Górze, Centrum Handlowo-Rozrywkowe Felicity w Lublinie, Galeria Biała w Białymstoku, których otwarcia planowane są w latach 2007-2009.

Ponadto rynek powierzchni handlowych w 2006 roku charakteryzowała konsolidacja sieci. Już od kilku lat na polskim rynku widoczny jest trend konsolidacji handlu a największe sieci handlowe rosną poprzez przejęcia, aczkolwiek główne ruchy konsolidacyjne inicjowane są poprzez 5 największych sieci.

Przewiduje się dalszy rozwój sektora nieruchomości handlowych w Polsce, w szczególności w drugorzędnych i trzeciorzędnych miastach. W miastach tych stopień nasycenia rynku jest wciąż niski a istniejące projekty nie stanowią zagrożenia dla nowych inwestycji. Zainteresowanie mniejszymi miastami rośnie również ze strony najemców i pojawiają się tam nowi gracze obecni dotychczas tylko w głównych miastach.

### Projekty magazynowe (istniejące, w budowie, planowane) w okolicach Warszawy i regionach (m<sup>2</sup>)



Źródło: Knight Frank



Centrum Logistyczne Ożarów

## Rynek powierzchni magazynowych

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce w ciągu minionego roku wzrosły o około 26% i obecnie są oceniane na ok. 2,36 miliona m<sup>2</sup>. Ponadto w okolicach Warszawy i miastach regionalnych Polski na etapie budowy jest obecnie około 478.000 m<sup>2</sup> powierzchni. W planach pozostaje ponad 4 miliony m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, która będzie realizowana w zależności od zapotrzebowania na rynku.

Największym ośrodkiem koncentracji powierzchni magazynowych w Polsce jest Warszawa z zasobami szacowanymi na 1,37 miliona m<sup>2</sup>. Warto jednak podkreślić rosnące znaczenie regionów, które w 2006 roku rozwijały się w znacznie szybszym tempie niż stołeczny rynek magazynowy. Zdecydowane ożywienie sektora logistycznego obserwowane było przede wszystkim w rejonie Górnego i Dolnego Śląska, w Polsce Centralnej (Łódź, Stryków, Piotrków Trybunalski) oraz w okolicach Poznania i Trójmiasta.

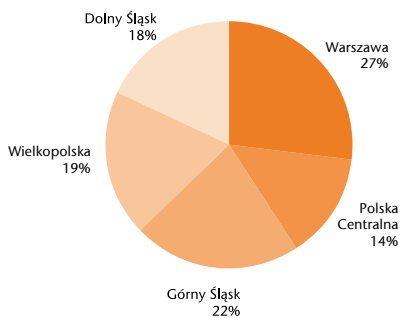
W minionym roku podaż powierzchni magazynowych na rynkach regionalnych wzrosła o 60%. Obecnie zasoby te ocenia się na około 992.000 m<sup>2</sup>. Ponadto przewiduje się, że po ukończeniu projektów będących w trakcie realizacji w ciągu najbliższego pół roku podaż w miastach regionalnych wzrośnie o ponad 40%. Sektor magazynowy nigdy jeszcze nie rozwijał się tak dynamicznie.

Realizowane obecnie liczne projekty magazynowe to odpowiedź na niezwykle ożywiony popyt, zwłaszcza na rynkach regionalnych. W ciągu 2006 roku zawarto transakcje na ponad dwa razy więcej powierzchni magazynowej niż w całym 2005 roku, uznawanym dotychczas za rekordowy pod względem ilości wynajętej powierzchni. Popyt w głównej mierze generowany był przez operatorów logistycznych, sieci handlowe oraz firmy produkcyjne.

### Wybrane transakcje najmu w 2006 roku

Nazwa	Lokalizacja	Najemca	m <sup>2</sup>	Sektor
Panattoni	Wielkopolska, Gądkki	H&M	55.000	sieć handlowa
Tulipan Park Stryków	Polska Centralna, Stryków	Corning	43.000	produkcja
ProLogis Park Chorzów	Górny Śląsk, Chorzów	Raben	29.000	logistyka
Tinner Logistic Park	Dolny Śląsk, Pietrzykowice	Müller die lila Logistik	20.000	logistyka

### Popyt według regionów (2006)



Źródło: Knight Frank

Niesłabnący popyt na rynku magazynowym zachęca coraz więcej deweloperów do budowy na zasadach spekulacyjnych. Z drugiej strony przy notowanym obecnie bardzo dużym zapotrzebowaniu na powierzchnie magazynowe, podaż nowych powierzchni nie nadąża za popytem. W rezultacie, zwłaszcza na rynkach regionalnych, najczęściej podpisywane są umowy przyrzeczone (tzw. pre-let), natomiast najemcy poszukujący dużych powierzchni wybierają projekty realizowane na ich potrzeby (tzw. build-to-suit).

Stawki czynszów za powierzchnie magazynowe utrzymują się na stabilnym poziomie i nie należy w najbliższym czasie spodziewać się ich wzrostu. W miastach regionalnych, podobnie jak na obrzeżach Warszawy, czynsze kształtują się w granicach 3-4 €/m<sup>2</sup>/m-c. Nieco wyższy poziom czynszów utrzymuje się w Warszawie, gdzie za wynajem m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej trzeba zapłacić 4-5,5 €/m-c. Najniższe stawki, oscylujące w przedziale 2,8 - 3,3 €/m<sup>2</sup>/m-c, oferowane są w obiektach zlokalizowanych 20-50 km od Warszawy.

# Research

## Kontakty w Polsce/ Contacts in Poland

Research Team  
+48 (22) 596 50 50

**Katarzyna Masojada-Chotkowska**  
Head of Research  
katarzyna.chotkowska@pl.knightfrank.com

**Justyna Tinc**  
Office  
justyna.tinc@pl.knightfrank.com

**Elżbieta Kaczorek**  
Industrial  
elzbieta.kaczorek@pl.knightfrank.com

**Tomasz Lichnerowicz**  
Retail  
tomasz.lichnerowicz@pl.knightfrank.com

**Dorota Latkowska**  
Investment  
Partner, Head of Capital Markets  
dorota.latkowska@pl.knightfrank.com

## Kontakty w Londynie/ Contacts in London

**Joe Simpson**  
International Research  
+44 (0) 20 7861 1728  
joe.simpson@knightfrank.com

Knight Frank Research specjalizuje się w doradztwie strategicznym, usługach konsultingowych oraz przygotowywaniu prognoz dla szerokiej grupy klientów na całym świecie, w szczególności deweloperów, inwestorów, instytucji finansowych oraz przedsiębiorstw, którzy uznają potrzebę usług niezależnego eksperta dostosowanych do ich indywidualnych potrzeb.

Raporty rynkowe Knight Frank są dostępne również na [www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)

Knight Frank Research provide strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, financial and corporate institutions. All recognise the need for the provision of expert independent advice customised to their specific needs.

Knight Frank Research Reports are also available at [www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)



© Knight Frank 2007

Niniejszy raport został przygotowany w celu przedstawienia generalnych informacji o rynku nieruchomości biurowych, handlowych i mieszkaniowych w Warszawie i wybranych miastach regionalnych. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za informacje, które w trakcie badań lub publikacji uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

This report is published for general information only. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no legal responsibility can be accepted by Knight Frank Research or Knight Frank for any loss or damage resultant from the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is allowed with proper reference to Knight Frank Research.