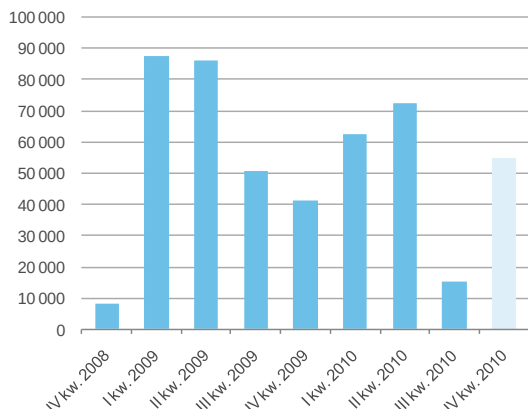


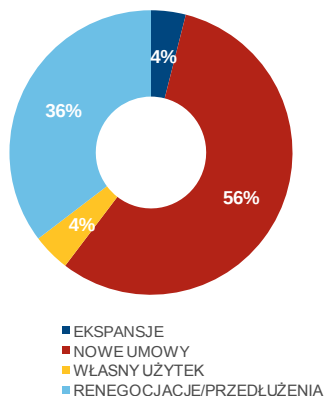
GŁÓWNE WSKAŹNIKI

WSKAŹNIK	WARTOŚĆ
Całkowita podaż	3 397 170 mkw
Całkowita aktywność rynkowa	151 970 mkw
Wskaźnik pustostanów	8%

NOWA PODAŻ (mkw)



STRUKTURA POPYTU



WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU

NAJEMCA	POW. (mkw)	BUDYNEK	RODZAJ UMOWY
Pekao S.A.	38 450	Lipowy Office Park	Renegocjacja/Przedłużenie
Grupa Aviva	13 050	Platinum Business Park IV	Pre-lease
Oracle Polska	4000	Crown Square	Nowa umowa
Tchibo	1800	Riverside	Renegocjacja/Przedłużenie
Pfizer Polska	4310	Adgar Plaza B	Nowa umowa

POWIERZCHNIE BIUROWE: WARSZAWA

ZARYS OGÓLNY

- Po spadku aktywności na warszawskim rynku powierzchni biurowych w drugim kwartale, poziom popytu w ciągu ostatnich trzech miesięcy znacznie się zwiększył, chociaż aż za 25% tej wartości odpowiada renegocjacja jednej umowy najmu. Od pół roku poziom pustostanów utrzymuje się na tym samym poziomie. Na niemal niezmiennym poziomie pozostały również stawki najmu.

PODAŻ

- Podaż w Warszawie zwiększyła się w trzecim kwartale 2010 zaledwie o około 15 000 mkw. Do użytku oddano trzy budynki: Uniqa Forum i drugą fazę CTA Plaza w strefie Południowej Zachodniej (Ochota/Włochy) oraz siedzibę firmy Juwentus w strefie Południowej Dolnej (okolice ul. Puławskiej).
- W budowie znajduje się obecnie ponad 233 000 mkw powierzchni biurowych, z czego od 43 000 do 55 000 mkw ma zostać oddane jeszcze w 2010 roku. Będzie to m.in. Zebra Tower (17 000 mkw) na obrzeżach centrum oraz BTD (8205 mkw) w strefie Południowej Górnej (Mokotów).

POPYT

- Po spadku aktywności w drugim kwartale tego roku, w ostatnich trzech miesiącach zanotowany został wzrost popytu. Zawarto transakcje najmu na łączną sumę blisko 152 000 mkw.
- Największą transakcją na rynku była renegocjacja umowy najmu przez Pekao S.A. w Lipowy Office Park (38 450 mkw), zaledwie dwa lata po podpisaniu umowy. Największą nową transakcję zawarła Grupa Aviva, która zdecydowała się na wynajęcie 13 050 mkw w czwartej fazie Platinum Business Park.
- Nadal utrzymuje się duży udział renegocjacji i przedłużeń umów w aktywności rynkowej (35%). Zwiększył się natomiast udział umów typu *pre-lease* – do poziomu 14,8%. Dla porównania – w drugim kwartale transakcje tego typu stanowiły zaledwie 2,3% całej aktywności.

WOLNE POWIERZCHNIE

- Poziom pustostanów w Warszawie utrzymał się na takim samym poziomie co w drugim kwartale (8%). Zwiększyła się jednak nieco dostępność powierzchni w centrum miasta, podczas gdy spadł wskaźnik pustostanów w dzielnicach poza centrum. Związane jest to z wyprowadzką kilku najemców z centrum miasta do innych dzielnic (głównie na Mokotów).

STAWKI CZYNSZU

- W 2010 roku stawki czynszów utrzymują się na niemal niezmiennym poziomie. Stawki wywoławcze w centrum Warszawy wahają się od 18 do 25 EUR / mkw. Poza centrum stawki są znacznie niższe, w większości budynków na Mokotowie i Ochocie wahają się między 12 a 16 EUR / mkw. Nieco wyższe stawki oferowane są w budynkach położonych w pobliżu centrum. Najemcy nadal mogą liczyć na upusty, zwłaszcza przy podpisywaniu umów *pre-lease*.

PROGNOZY

- W najbliższych miesiącach sytuacja na rynku powierzchni biurowych w Warszawie powinna pozostać stabilna i nadal sprzyjać najemcom. Biorąc jednak pod uwagę wysoki poziom popytu oraz niewielką ilość projektów wchodzących w fazę realizacji, możemy się spodziewać spadku dostępności powierzchni, co z kolei wpłynie na zmianę sytuacji na korzyść wynajmujących w III/IV kwartale 2011 roku.

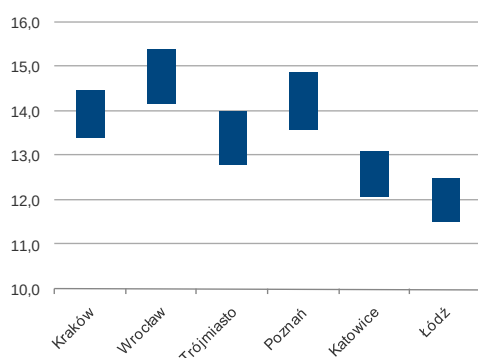
GŁÓWNE WSKAŹNIKI

Miasto	Podaż (mkw)	Wskaźnik pustostanów (%)
Kraków	384 070	13,5
Wrocław	305 430	4,1
Poznań	170 000	10,3
Trójmiasto	214 260	16,3
Katowice	180 730	22,8
Łódź	162 260	23,2

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU

NAJEMCA	POW. (mkw)	BUDYNEK / MIASTO	RODZAJ UMOWY
Najemca z branży IT	8320	Green Office / Kraków	Pre-lease
BRE Bank S.A.	2600	Centrum Biznesu / Łódź	Renegocjacja/ Przedłużenie
UMP - Kymmene	1820	KBP 200 / Kraków	Renegocjacja/ Przedłużenie
Roche	1800	Malta Office Park / Poznań	Ekspansja
Complex S.A.	1500	Cross Point / Łódź	Nowa umowa
Synopsis Polska	1000	Arkońska Business Park / Gdańsk	Nowa umowa
Magellan S.A.	1000	Forum 76 / Łódź	Nowa umowa

WYWOŁAWCZE STAWKI CZYNYSZU (EUR/mkw)



POWIERZCHNIE BIUROWE: MIASTA REGIONALNE

ZARYS OGÓLNY

- Trzeci kwartał na rynkach regionalnych był kontynuacją pozytywnych tendencji, które zaobserwowano już w pierwszym półroczu. Na szczególną uwagę zasługuje wzrost aktywności najemców. To ożywienie przekłada się również na wzrost aktywności deweloperów, którzy rozpoczynają nowe inwestycje biurowe.

PODAŻ

- W trzecim kwartale do użytku oddano około 43 000 mkw nowoczesnych powierzchni biurowych, z czego najwięcej, bo blisko 17 500 mkw, zasiliło rynek krakowski.
- Największe ukończone obiekty to biurowiec Oxygen (14 000 mkw) zrealizowany przez firmę Echo Investment w Szczecinie oraz pierwszy budynek (12 000 mkw) w ramach krakowskiego Quattro Business Park, budowanego przez Grupę Buma.
- Na koniec trzeciego kwartału w budowie znajdowało się blisko 65 000 mkw z planowaną datą oddania przypadającą na czwarty kwartał 2010 oraz ponad 250 000 mkw, których ukończenie ma nastąpić w latach 2011-2012 na głównych i mniejszych rynkach regionalnych.

POPYT

- Miniony kwartał cechowała wysoka aktywność najemców. Największą popularnością cieszył się Kraków, gdzie doszło m.in. do podpisania kolejnej już w tym roku znaczącej umowy typu *pre-lease* dotyczącej najmu powierzchni w projekcie Green Office budowanym przez Grupę Buma.
- Należy podkreślić znaczący udział nowych umów w całkowitej aktywności najemców zanotowanej w trzecim kwartale.

WOLNE POWIERZCHNIE

- Wszystkie główne rynki z wyjątkiem Trójmiasta, gdzie oddano do użytku nowy nieskomercjalizowany jeszcze projekt, odnotowały spadek poziomu pustostanów.
- Wrocław pozostaje lokalizacją z najmniejszą ilością dostępnej powierzchni wśród sześciu głównych rynków regionalnych.
- Chociaż współczynnik pustostanów nieznacznie spadł na skutek nowych umów najmu podpisanych w trzecim kwartale w Łodzi i Katowicach, miasta te pozostają lokalizacjami o najwyższych wskaźnikach niewynajętej powierzchni.

STAWKI CZYNYSZU

- Wywoławcze stawki czynszu w miastach regionalnych kształtują się między 12 a 15 EUR/mkw. W najlepszych lokalizacjach stawki sięgają 16 EUR/mkw.
- Średnie stawki czynszu w Łodzi i Katowicach należą do najniższych i kształtują się na poziomie 12-13 EUR/mkw.

PROGNOZY

- Kilka najbliższych miesięcy nie powinno przynieść większych zmian na rynkach regionalnych. Podobnie jak w Warszawie sytuacja pozostanie stabilna i będzie sprzyjać najemcom na rynkach o wysokiej dostępności powierzchni. W przypadku Wrocławia najemcy zainteresowani większymi modułami będą musieli poczekać na ukończenie nowych obiektów.