



# Poland Commercial Property Market 2010



King Sturge is one of the largest international property consultancies in Europe with 42 owned offices in 14 European countries, forming part of a network of over 215 wholly owned, associated and affiliated offices in 47 countries worldwide. Over 3,800 staff throughout these offices cover all property sectors and specialisms including plant and machinery, and residential.

In Europe, King Sturge operates in the major UK commercial centres and principal mainland European cities. In Asia Pacific, the firm has associations in Australia, Indonesia, Malaysia and New Zealand. In the Americas, King Sturge has business partners in North, Central and South America through King Sturge CORFAC International and ChainLinks Retail Advisors.

Through a joint venture with a wealth manager, King Sturge now has a presence in the Middle East. The office will initially be based in Dubai, concentrating on states in the Gulf Corporation Council: Bahrain, Kuwait, Oman, Qatar, Saudi Arabia and the United Arab Emirates.

King Sturge Poland is represented by two offices. The main office, located in Warsaw, was opened in January 2000 in response to client demand for agency and professional advice in rapidly developing Polish real estate market. Katowice office is a second location of King Sturge operating since the beginning of 2008 and concentrating more on Silesia real estate market. With our expertise we provide wide range of services in following areas: Industrial, Office, Residential and Retail Agency, Property and Asset Management, Project Management, Investment, Valuation and Consultancy, and Site Finding and Development.

King Sturge należy do największych niezależnych firm doradczych działających na rynku nieruchomości w Europie (posiada 42 biura w 14 krajach europejskich). King Sturge zatrudnia przeszło 3 800 pracowników w 215 własnych i stowarzyszonych biurach w 47 krajach na całym świecie.

Sieć obejmuje główne ośrodki komercyjne w Wielkiej Brytanii oraz najważniejsze miasta Europy. Spółka posiada również firmy stowarzyszone w Australii, Indonezji, Malezji i Nowej Zelandii oraz partnerów handlowych w Ameryce Północnej, Środkowej i Południowej, którzy działają poprzez King Sturge CORFAC International oraz ChainLinks Retail Advisors.

King Sturge jest obecny również na Środkowym Wschodzie, gdzie posiada biuro w Dubaju, koncentrując swoją działalność na państwach wchodzących w skład Rady Współpracy Zatoki: Arabii Saudyjskiej, Bahrajnu, Kuwejtu, Kataru, Omanu oraz Zjednoczonych Emiratów Arabskich.

Warszawskie biuro King Sturge zostało otwarte w styczniu 2000 roku w odpowiedzi na dynamiczny wzrost popytu na profesjonalne usługi doradcze na polskim rynku nieruchomości. W kwietniu 2008 roku zostało otwarte kolejne biuro w Katowicach. King Sturge w Polsce świadczy usługi agencyjne na rynku powierzchni biurowych, magazynowych i handlowych, usługi doradcze w zakresie inwestycji, wyceny nieruchomości, zajmuje się zarządzaniem, badaniami rynku i doradztwem budowlanym.



## Economic overview

## Przegląd ekonomiczny

Economic Brief - Poland Przegląd ekonomiczny - Polska		2007	2008	2009	2010f	2011f
GDP growth Wzrost PKB		6.6%	4.8%	1.7%	3.4%	3.8%
Industrial production growth Wzrost produkcji przemysłowej		9.6%	8.5%	-3.2%	3.0%	4.5%
Inflation Inflacja		2.5%	4.2%	3.5%	2.7%	2.6%
Unemployment rate Stopa bezrobocia		11.2%	9.5%	11.9%	12.5%	10.5%
Average salary in national economy, PLN Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej, PLN		2,691	2,908	3,103	-	-
Private final consumption growth Wzrost konsumpcji prywatnej		5.2%	3.0%	1.2%	3.0%	3.0%
Retail sales growth Wzrost sprzedaży detalicznej		16.0%	12.9%	7.2%	-	-

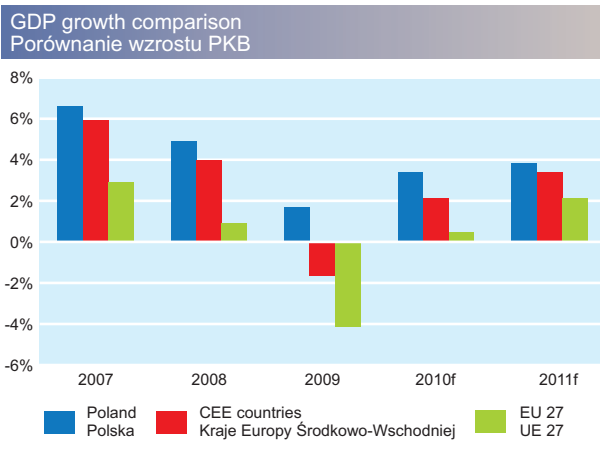
Source: CSO, f - forecasts according to Business Monitor International, January 2010  
Źródło: GUS, f - prognozy według Business Monitor International, styczeń 2010

Poland is the only country in Europe to have avoided recession in 2009, with preliminary data suggesting that the economy grew by 1.7%. BMI forecast Polish GDP growth rates of 3.4% and 3.8% for 2010 and 2011 respectively, the highest of any EU27 country with the exception of Lithuania.

Much of Poland's resistance towards the economic crisis can be explained by the small share of exports as a percentage of GDP, positive private consumption growth and favourable credit conditions. Internal demand and the comparatively robust banking sector are expected to be the drivers of further economic growth in 2010 and beyond.

Polska była jedynym krajem w Europie, który uniknął recesji w 2009, a wstępne dane pokazują wzrost ekonomiczny na poziomie 1,7%. BMI prognozuje, że polskie PKB wzrośnie o 3,4% i 3,8% odpowiednio w 2010 i 2011, co jest najwyższym wskaźnikiem wśród krajów UE27 poza Litwą.

Odporność Polski na kryzys ekonomiczny można tłumaczyć niewielkim udziałem eksportu w PKB, pozytywnym wzrostem konsumpcji prywatnej i korzystnym warunkom kredytów. Popyt wewnętrzny i stosunkowo silny sektor bankowy to spodziewane czynniki sprzyjające dalszemu wzrostowi w 2010 i później.



Wielkość rynku w Polsce, niskie (ale rosnące) koszty pracy, wysoko wykwalifikowani młodzi pracownicy, położenie geograficzne oraz zachęty podatkowe (i inne) sprawiły, że Polska pozostała atrakcyjna dla zagranicznych inwestorów z ok. 8,4 mld € zainwestowanych w 2009.

Na koniec 2009 inflacja osiągnęła 3,5%, a według prognoz spadnie poniżej 3% w 2010.

Wysokie, w porównaniu do średniej dla UE27, bezrobocie wzrośnie w 2010 do ponad 12%, jednak później spodziewana jest kontynuacja długo-termowego trendu spadkowego.

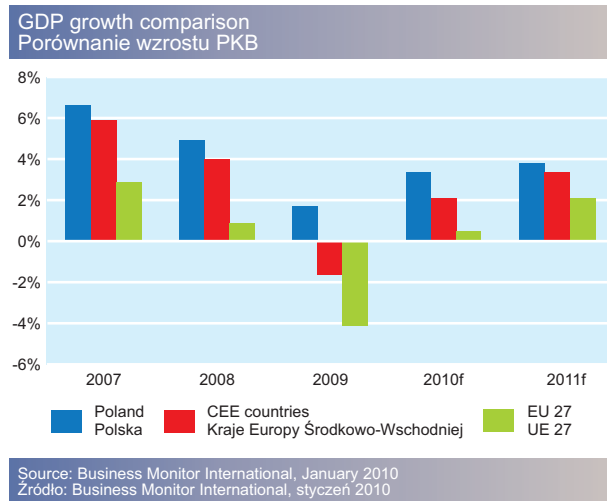
The size of the Polish market, low (but rising) labour costs, highly qualified young workers, geographical location and local tax (and other) incentives have helped Poland retain its attractiveness to foreign investors with ca €8.4 billion invested in 2009.

Inflation at the end of 2009 stood at 3.5% and is forecast to fall well below 3% in 2010.

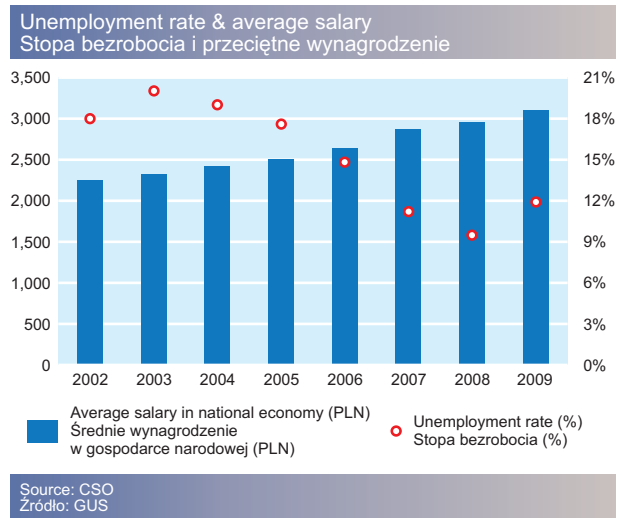
Unemployment, currently high in comparison with the average within the EU27, is forecast to rise above 12% in 2010 but is thereafter expected to continue its long term downward trend.

## Investment market

Looking back over the past 10 years the Warsaw market has shed 300 bps of 'risk' taking the average of London City & West End, Paris and Frankfurt prime office yields as a benchmark.



The margin today – estimated at ca 120 bps - continues to reflect (fairly) the smaller investment market and greater availability of land for development but possibly also (unfairly) a perceived 'Central & Eastern Europe' risk despite Poland having come through the financial crisis better than virtually all European states.



## Rynek inwestycyjny

W ciągu ostatnich 10 lat warszawski rynek stracił 300 punktów bazowych „ryzyka”, porównując ze średnim poziomem stóp kapitalizacji dla najlepszych obiektów biurowych w londyńskim City i West End, Paryżu oraz Frankfurturcie.

Dzisiaj ta różnica, która szacowana jest na ok. 120 punktów bazowych, odzwierciedla (sprawiedliwie) mniejszy rynek inwestycyjny i większą dostępność gruntów inwestycyjnych, ale jednocześnie wskazuje (niesprawiedliwie), że Europa Środkowo-Wschodnia postrzegana jest jako miejsce o większym ryzyku pomimo tego, że Polska wyszła z kryzysu finansowego w lepszej kondycji niż faktycznie wszystkie kraje europejskie.

Liczba inwestorów odwiedzających biura King Sturge zdecydowanie wzrosła od końca 2008 / początku 2009 i jesteśmy przekonani, że wartość transakcji zdecydowanie wzrośnie w tym roku. Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych w Warszawie wynoszą dzisiaj ok. 6,75% i prawdopodobnie zmaleją o kolejne 25 punktów bazowych do końca roku.

Stopy kapitalizacji według prognoz długoterminowych obniżą się w miarę zmniejszania się różnicy między ryzykiem związanym z rynkiem nieruchomości a oprocentowaniem obligacji, a polska gospodarka, już siódma największa w Unii Europejskiej, będzie nadal rosła a ryzyko rządowe



Investor 'footfall' through the offices of King Sturge has increased significantly since the dark days of late 2008 / early 2009 and we are confident deal volumes will pick up during the year. Prime office yields in Warsaw are today put at ca 6.75% and are thought likely to fall by a further 25 basis points (bps) by year end.

In the long term yields are likely to move in further as the real estate risk margin relative to bonds reduces and the Polish economy, already the 7th largest in the EU, continues to grow and sovereign risk and market size/illiquidity issues decline. Short to mid term threats would be rising base lending rates and bond yields.

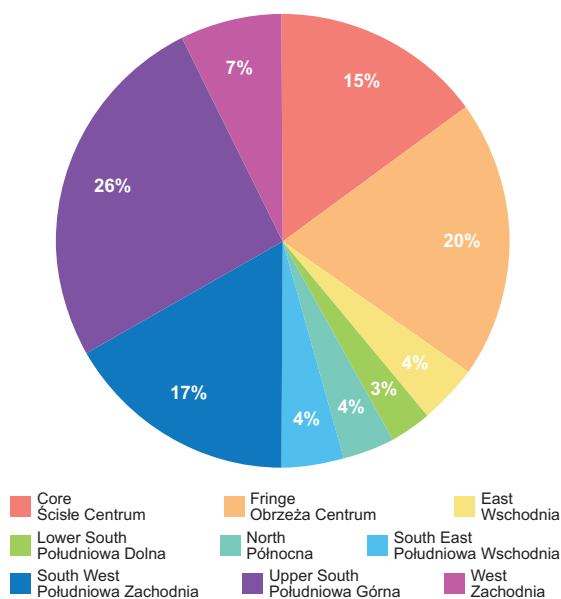
## Office market

Warsaw

Office stock in Warsaw grew by 269,000 m<sup>2</sup> in 2009 to almost 3.25 million m<sup>2</sup>. Over 75% of stock is located in the City Centre, Upper South (Mokotów) and South West (Al. Jerozolimskie & Żwirki i Wigury) zones which were also the ones to grow most during the year.

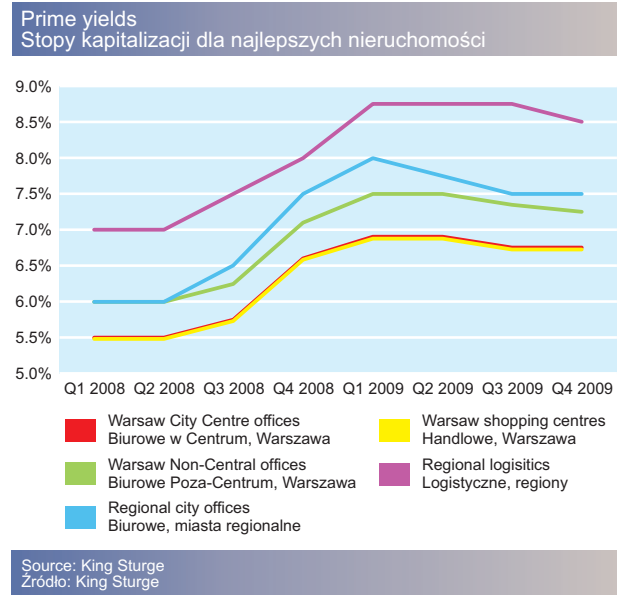
New deliveries during 2010 will add a further

Stock by zone, 2009  
Zasoby wg strefy, 2009



Source: King Sturge  
Źródło: King Sturge

i wielkość rynku/problemy związane z brakiem płynności zmniejszą się. Główne krótkoterminowe zagrożenia to rosnąca stopa referencyjna oraz oprocentowanie obligacji.



## Rynek biurowy

Warszawa

Zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wzrosły w roku 2009 o 269 000 m<sup>2</sup> do prawie 3,25 mln m<sup>2</sup>. Ponad 75% zasobów zlokalizowanych jest w Centrum oraz strefach Południowej Górnej (Mokotów) i Południowej Wschodniej (Al. Jerozolimskie oraz Żwirki i Wigury). Wymienione wyżej lokalizacje w minionym roku doświadczyły również największego wzrostu.

W 2010 nowe projekty wzbogacą ofertę o kolejne 185 000 m<sup>2</sup>, które jest teraz w trakcie budowy, z czego 70% zostanie prawdopodobnie ukończonych w pierwszej połowie roku. Większość nowej powierzchni zostanie ukończona w strefach Południowej Dolnej (29%), Południowej Górnej (26%) i Centrum Miasta (23%). Około 20% całkowitej nowej podaży jest już wynajęta.

Całkowity wolumen transakcji (popytu) osiągnął w 2009 280 700 m<sup>2</sup>, co jest spadkiem o 45% w stosunku do poprzedniego roku. Konsekwencją bankructw banków pod koniec 2008 roku był spadek aktywności na rynku najmu w pierwszej połowie

Major new office buildings planned for 2010

Największe budynki biurowe planowane w 2010

Developer Deweloper	Building's name Nazwa budynku	Address Adres	Zone Strefa	Size (m <sup>2</sup> ) Wielkość (m <sup>2</sup> )	Quarter Kwartał
ECl	New City	Marynarska 15	Upper South Południowa Górna	35,000	1
UBM	Poleczki Business Park	Halubcowa 124	Lower South Południowa Dolna	42,000	1/2
Ghelamco	Crown Square	Przyokopowa	West Wschodnia	17,000	1
S+B CEE	Zebra Tower	Rondo Jazdy Polskiej	Fringe Obrzeża Centrum	16,000	4
CNPEP Radwar	Radwar Business Park	Poligonowa 3	East Wschodnia	11,800	2
Wolf Immobilien	Wolf Marszałkowska	Marszałkowska	Core Ścisłe Centrum	11,200	3

Source: King Sturge  
Źródło: King Sturge

185,000 m<sup>2</sup>, all of which is under construction with 70% likely to be delivered in the first half of the year. The majority of new supply will be delivered in the Lower South (29%), Upper South (26%) and the City Centre (23%) zones. Around 20% of the total planned new supply is already committed to by tenants.

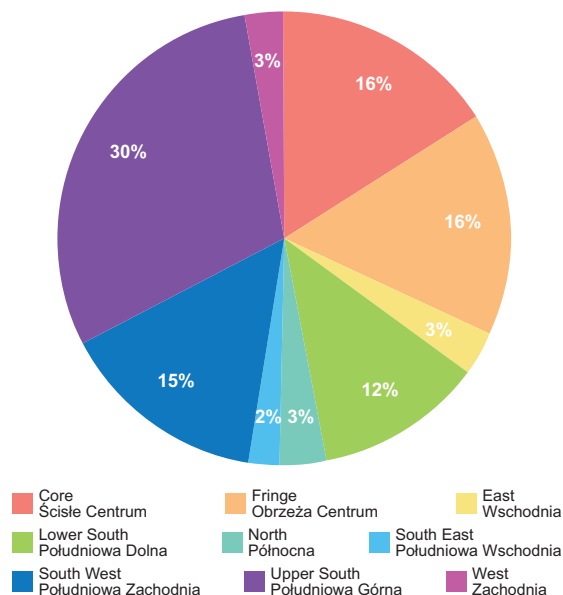
The volume of letting transactions (take-up) amounted to 280,700 m<sup>2</sup> in 2009, a 45% decrease on 2008. In the aftermath of the banking failures of late 2008 letting activity during the first half of 2009 was ca 60% below the same period a year earlier before recovering in the latter half. The majority of lettings took place in the City Centre (32%) and Upper South (30%) zones.

Whilst 'take-up' measures deals signed including relocations and renewals, net absorption shows the change in occupied space taking into account new supply and is a better indicator of new demand.

From 2000 up to the end of 2008 net absorption averaged 209,000 m<sup>2</sup> per annum, outstripping supply from 2003 onwards and causing vacancy to tumble from a high of 16% in 2002 to below 3%. In 2009 net absorption was only 116,000 m<sup>2</sup>. Combined with one of the highest levels of new supply in recent years the vacancy rate shot up to 7.3%. Based on our modelling of absorption for 2010 and 2011 vacancy will reduce slightly this year and again in 2011 to 6.8% or 245,000 m<sup>2</sup>.

2009 do 60% poniżej poziomu najmu z tego samego okresu poprzedniego roku przed polepszeniem sytuacji w drugiej połowie roku. Najwięcej powierzchni wynajęto w strefach Centrum Miasta (32%) i Południowej Górnej (30%).

Take-up by zone, 2009  
Popyt wg strefy, 2009



Source: King Sturge  
Źródło: King Sturge

Podczas gdy "popyt" określa wielkość podpisanych umów z uwzględnieniem przeprowadzek i przedłużeń umów, absorpcja netto pokazuje różnicę w całkowitej powierzchni zajmowanej biorąc pod uwagę nową podaż i jest lepszym wskaźnikiem nowego zapotrzebowania.



**The biggest transactions signed in 2009**  
**Największe transakcje podpisane w 2009**

Zone Strefa	Building's name Nazwa budynku	Tenant's name Nazwa najemcy	Size (m <sup>2</sup> ) Wielkość (m <sup>2</sup> )	Lease type Rodzaj umowy	Quarter Kwartal
Lower South Południowa Dolna	Poleczki Business Park	Agencja Modernizacji i Restrukturyzacji Rolnictwa	16,500	pre-lease przedwstępna	4
South West Południowa Zachodnia	Bosch HQ	Bosch	8,900	owner occupier zajęte przez właściciela	3
Upper South Południowa Górna	Horizon Plaza	Noble Bank	5,800	new nowa	4
South West Południowa Zachodnia	Brama Zachodnia	Ericsson	5,400	renewal przedłużenie	4
South West Południowa Zachodnia	Blue Office II	Mazowiecka Spółka Gazownictwa	4,300	new nowa	2
Upper South Południowa Górna	New City	Samsung	4,200	pre-lease przedwstępna	4
Lower South Południowa Dolna	Poleczki Business Park	POPR SA	4,100	pre-lease przedwstępna	3

Source: King Sturge  
 Źródło: King Sturge

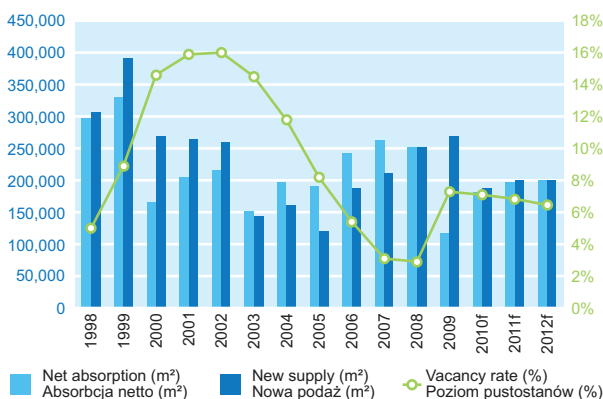
The vacancy figure does not include space that has returned to the market for sublet (although sublet space is intrinsically taken into account in our absorption model) which we estimate at ca 48,000 m<sup>2</sup> (or 1.5% of modern stock).

Rents have reduced most in the City Centre where growth had previously been highest, falling by ca 30% from their mid 2008 high of €34/m<sup>2</sup>/month. Headline rents are now €23 - €25/m<sup>2</sup>/month in the City Centre and ca €15 - €16/m<sup>2</sup>/month in Mokotów. The Warsaw Office Rent Abacus illustrates headline and effective rents.



Warsaw Trade Tower - Warsaw

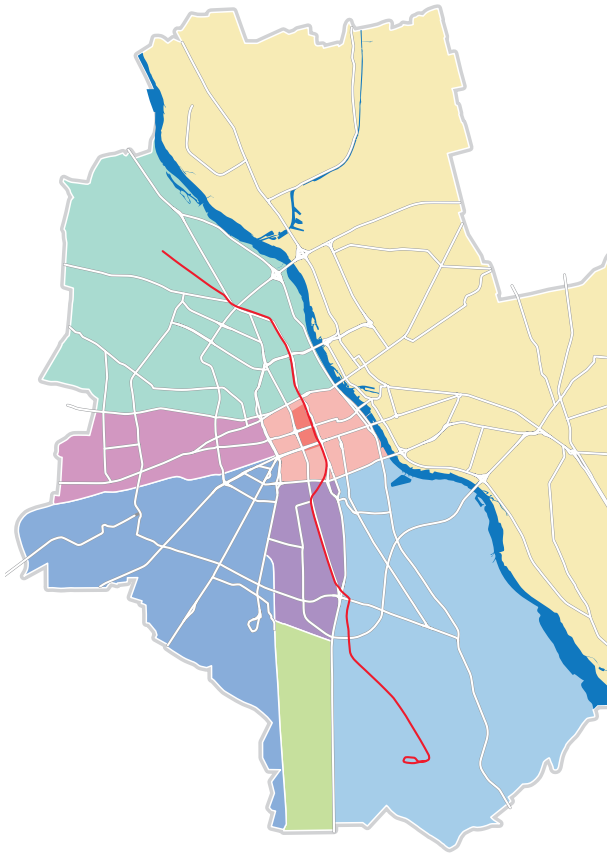
**Net absorption, new supply & vacancy rate**  
**Net absorption, nowa podaż i wskaźnik pustostanów**



Source: King Sturge  
 Źródło: King Sturge

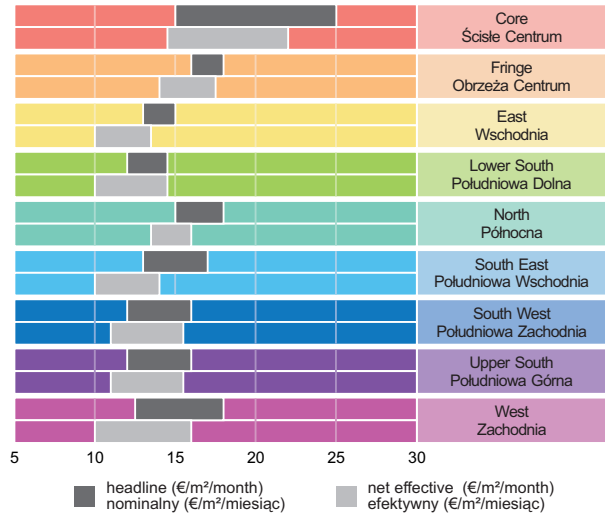
Od 2000 do końca 2008 średnia wartość absorpcji netto wynosiła ok. 209 000 m<sup>2</sup> rocznie i była wyższa niż podaż od 2003, powodując niestabilność wskaźnika pustostanów od wysokich 16% w 2002 do poniżej 3%.

W 2009 absorpcja wyniosła jedynie 116 000 m<sup>2</sup>, co w połączeniu z jednym z najwyższych poziomów nowej podaży w ostatnich latach spowodowało gwałtowny wzrost wskaźnika pustostanów do 7,3%. Według naszego modelu absorpcji na lata 2010 i 2011 wskaźnik pustostanów nieznacznie obniży się w roku obecnym oraz ponownie w następnym do 6,8% lub 245 000 m<sup>2</sup>.



Wskaźnik pustostanów nie uwzględnia powierzchni, która wróciła na rynek jako “podnajem” (choć ta powierzchnia jest brana pod uwagę w naszym modelu absorpcji), którą szacujemy na ok. 48 000 m<sup>2</sup> (lub 1,5% nowoczesnych zasobów).

Rent abacus - Warsaw  
Liczby czynszowe - Warszawa



Source: King Sturge  
Źródło: King Sturge

Stock, new supply in 2010 & vacancy rate  
Zasoby, nowa podaż w 2010 i wskaźnik pustostanów



Source: King Sturge  
Źródło: King Sturge

Największe redukcje czynszów miały miejsce w Centrum, gdzie poprzednio wzrost był największy. Poziom czynszów obniżył się o ok. 30% od najwyższego poziomu z połowy roku 2008, gdy wyniósł €34/m<sup>2</sup>/miesiąc. Czynsze nominalne w najlepszych budynkach w Centrum Miasta są teraz na poziomie €23 - €25/m<sup>2</sup>/miesiąc, a na Mokotowie wynoszą ok. €15 - €16/m<sup>2</sup>/miesiąc. Abakus czynszowy dla powierzchni biurowej w Warszawie przedstawia czynsze nominalne i efektywne.



Zaulek Piękna - Warsaw

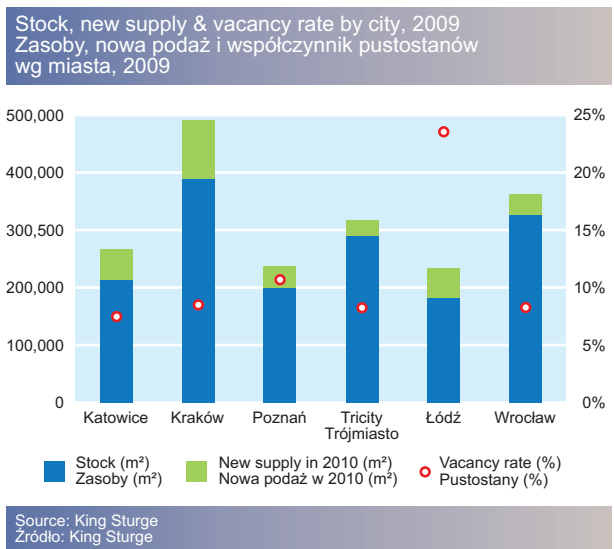




## Regional cities

The majority of modern office stock outside Warsaw is concentrated in six locations: Katowice, Kraków, Poznań, Tricity, Łódź, Wrocław and amounts to 1.6 million m<sup>2</sup> of which 230,900 m<sup>2</sup> was delivered in 2009. The most developed markets are Kraków and Wrocław with 25% and 21% shares of regional stock respectively.

New supply during 2010 is likely to be around 300,000 m<sup>2</sup> of which ca 30% is in Kraków. Around 50,000 m<sup>2</sup> of new supply is already committed to. The combined vacancy rate at the end of 2009 reached 10% but varied dramatically between cities, with the highest rate (23.6%) in Łódź and the lowest (7.5%) in Katowice.



Net absorption across the regional markets fell from 290,000 m<sup>2</sup> in 2008 to ca 120,000 m<sup>2</sup> in 2009. Higher net absorption is expected during 2010.

Rents in regional cities, especially in older buildings, are often quoted in Polish złoty with Euro more often adopted in newly developed projects. Rents have fallen in all markets. Headline rents are broadly similar at €14 - €16/m<sup>2</sup>/month in the best buildings and ca €10 - €12/m<sup>2</sup>/month in B/B- class projects. The exception is Łódź where vacancy is highest.

A number of office buildings were given permits to operate within Special Economic Zones. SEZs provide preferential terms including tax relief and

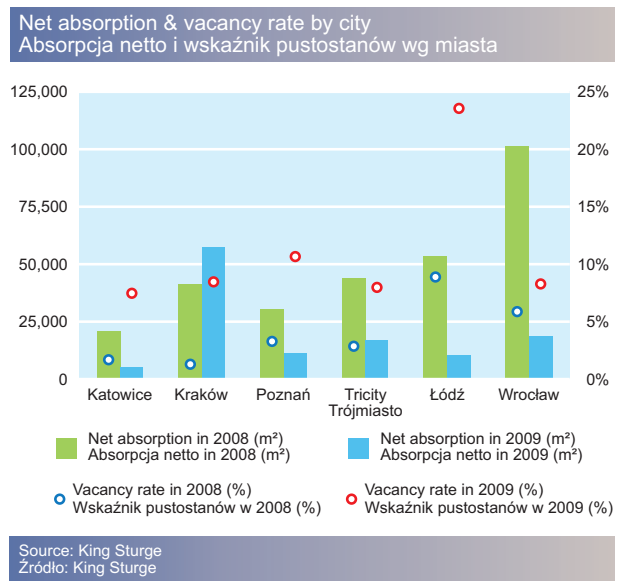
## Miasta regionalne

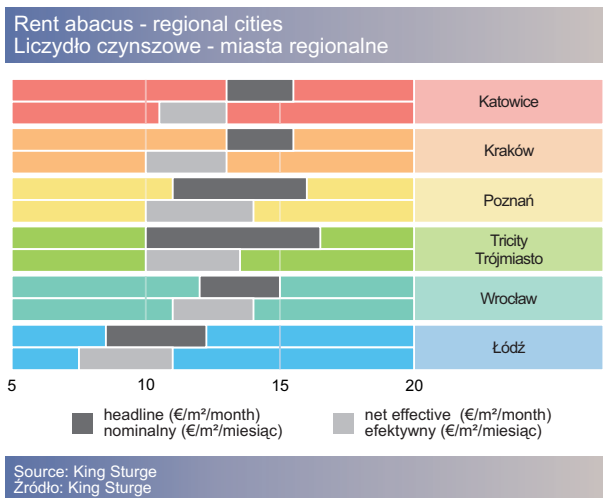
Większość powierzchni biurowej poza Warszawą skoncentrowana jest w sześciu lokalizacjach: Katowicach, Krakowie, Poznaniu, Trójmieście, Łodzi, Wrocławiu i wynosi 1,6 mln m<sup>2</sup> z czego w 2009 ukończono 230 900 m<sup>2</sup>. Najbardziej rozwinięte rynki to Kraków i Wrocław z odpowiednio 25% i 21% udziałem w zasobach regionalnych.



Nowa podaż w 2010 prawdopodobnie wyniesie ok. 300 000 m<sup>2</sup> z czego 30% zlokalizowane będzie w Krakowie. Ok. 50 000 m<sup>2</sup> nowej podaży jest już wynajęta.

Skumulowany wskaźnik pustostanów osiągnął 10% na koniec 2009 różni się on jednak znacznie w zależności od miasta z największą wartością (23,6%) w Łodzi, a najniższą w Katowicach (7,5%). Absorpcja netto w miastach regionalnych spadła z 290 000 m<sup>2</sup> w 2008 do ok. 120 000 m<sup>2</sup> w 2009. Spodziewamy się wzrostu absorpcji w 2010.





grants for training of future employees. Additionally local authorities have prepared further packages of incentives which include subsidised employment and internships, training costs, costs of equipping employees or coverage of social security contributions.

### Industrial market

Over the course of 2009 modern warehouse space grew by ca 983,700 m<sup>2</sup>, 86% of which was completed in the first half of the year. The majority of the new supply was delivered in the Warsaw region (307,800 m<sup>2</sup>) and in Upper Silesia (269,900 m<sup>2</sup>). Total stock now stands at 6,115,700 m<sup>2</sup>.

Speculative development across Poland has almost entirely stopped leaving only projects with sufficient pre-let space going ahead. According to the latest data only ca 121,500 m<sup>2</sup> is now under construction of which ca 60% is either partly or fully pre-let or BTS.

Whilst more space was delivered in Warsaw than any other region in 2009, its share of the Polish market is reducing as other regional hubs grow in importance, such as, Upper Silesia and Central Poland.

The majority of total stock (66%) is concentrated in parks owned by five developers: ProLogis, Panattoni, Segro, MLP Group and Europolis.

Czynsze w miastach regionalnych, szczególnie w starszych budynkach, podawane są często w złotych, natomiast euro jest częściej stosowane w nowych projektach. Obniżka czynszów dotyczyła wszystkich rynków. Nominalne stawki są generalnie na poziomie €14 - €16/m<sup>2</sup>/miesiąc w najlepszych budynkach i ok. €10 - €12/m<sup>2</sup>/miesiąc w budynkach klasy B/B-. Wyjątkiem jest Łódź, gdzie dostępność powierzchni jest największa.

Kilka budynków biurowych działa w ramach Specjalnych Stref Ekonomicznych. SSE oferują preferencyjne warunki dla inwestycji i obejmują zwolnienia z podatku czy granty na szkolenia dla przyszłych pracowników. Dodatkowo władze lokalne przygotowały pakiet innych zachęt inwestycyjnych, m.in. dofinansowanie zatrudnienia i staży, szkoleń, kosztów wyposażenia stanowiska pracy lub uczestniczenia w kosztach ubezpieczenia.

### Rynek magazynowy

W 2009 zasoby powierzchni magazynowej wzrosły o ok. 983 700 m<sup>2</sup>, z czego 86% została ukończona w pierwszej połowie roku. Większość nowej podaży ukończona została w regionie Warszawy (307 300 m<sup>2</sup>) i Górnego Śląska (269 900 m<sup>2</sup>). Całkowite zasoby wynoszą teraz 6 115 700 m<sup>2</sup>.

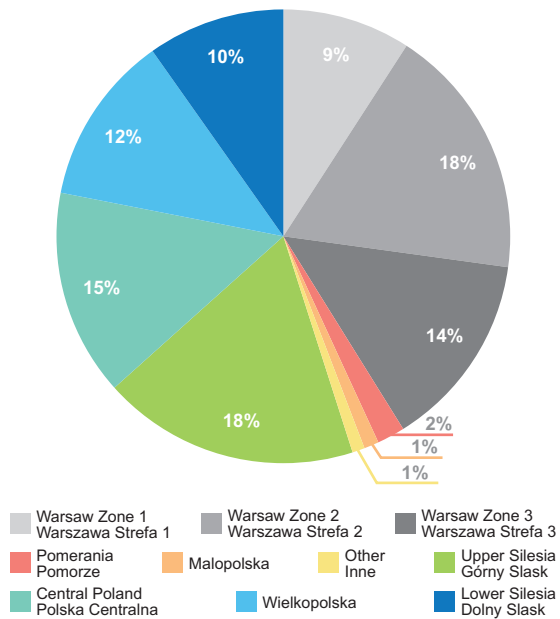
Zaprzestano właściwie całkowicie budowania spekulacyjnego, a jedyne projekty w trakcie budowy to te z wystarczającą powierzchnią wynajętą umowami przedwstępnymi. Według najnowszych danych jedyne 121 500 m<sup>2</sup> jest w trakcie budowy, z czego ok. 60% jest w części lub w całości wynajęte lub są to projekty typu BTS.

Mimo że większość powierzchni ukończono w Warszawie w 2009, jej udział w rynku zmniejsza się wraz ze wzrostem zainteresowania innymi regionalnymi centrami logistycznymi, jak Górny Śląsk czy Polska Centralna.

Większość całkowitych zasobów (66%) skoncentrowana jest w parkach, których właścicielami jest pięciu deweloperów: ProLogis, Panattoni, Segro, MLP Group i Europolis.



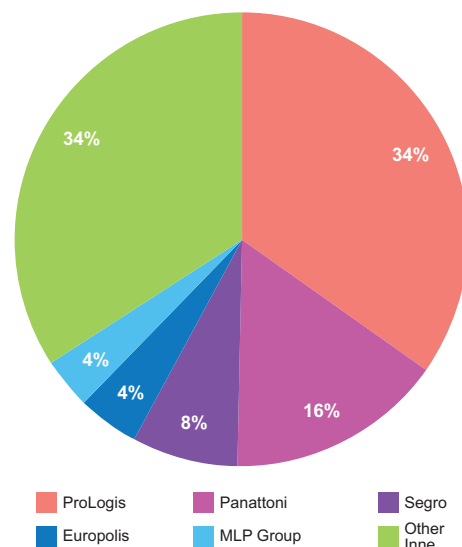
Stock by region, 2009  
Zasoby wg regionu, 2009



Source: King Sturge  
Źródło: King Sturge

Spowolnienie ekonomiczne w Europie, spadek w polskiej produkcji przemysłowej i niepewność w sektorze handlowym spowodowały znaczny spadek popytu na powierzchnie magazynowe. W 2009 najemcy magazynowi stosowali metodę „czekaj i zobacz”, odkładali decyzje o wynajmie i często zmniejszali zapotrzebowanie na powierzchnie. Całkowity popyt w 2009 wyniósł 982 600 m<sup>2</sup> z czego 25% stanowiły przedłużenia umów i renegecje.

Warehouse space by developer, 2009  
Powierzchnia wg dewelopera, 2009



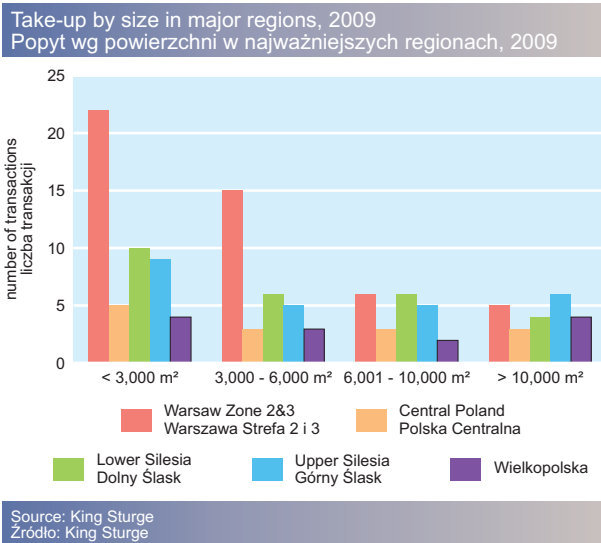
Source: King Sturge  
Źródło: King Sturge

The economic slowdown across Europe, a fall in Polish industrial production and uncertainty in the retail sector resulted in a significant drop in the demand for warehouse space. In 2009 industrial occupiers applied a “wait-and-see” approach, postponing leasing decisions and often reducing requirements.

Major transactions in Poland in 2009  
Największe transakcje w Polsce w 2009

Region	Logistics park's name Nazwa parku logistycznego	Client's name Nazwa klienta	Size (m <sup>2</sup> ) Wielkość (m <sup>2</sup> )
Central Poland / Polska Centralna	Europolis Park Poland Central	FM Logistic	33,300
Kujawsko-Pomorskie	Panattoni Park Toruń	Cereal Partners*	30,000
Wielkopolska	Panattoni Park Poznań	H&M*	30,000
Upper Silesia / Górny Śląsk	Panattoni Park Myslowice	Intermarche	26,700
Warsaw Zone 3 / Warszawa Strefa 3	ProLogis Park Teresin	Schenker	26,200
Central Poland / Polska Centralna	Diamond Business Park Łódź	undisclosed client** / nieznanymy najemca**	25,000
Lower Silesia / Dolny Śląsk	ProLogis Park Wrocław II	Fagor Mastercook**	24,500
Wielkopolska	Tulipan Park Poznań	Eurocash**	23,500
Lower Silesia / Dolny Śląsk	ProLogis Park Wrocław II	Fagor Mastercook*	21,600
Warsaw Zone 1 / Warszawa Strefa 1	Panattoni Park Warszawa	Torfarm*	21,500
Lower Silesia / Dolny Śląsk	ProLogis Park Wrocław III	Acer	20,000
Upper Silesia / Górny Śląsk	Tulipan Park Gliwice	Decathlon**	20,000

Source: King Sturge, \* BTS project, \*\*lease renewal  
Źródło: King Sturge, \*projekt typu BTS, \*\*przedłużenie umowy



Total take-up volume for the year was over 982,600 m<sup>2</sup> of which 25% were lease extensions and renegotiations. Lease expansions accounted for just 5% of transactions. The most active companies are still those from the industrial or logistics sector (especially FMCG, pharmaceuticals and their logistic providers). The majority of transactions concluded in 2009 were for space of up to 3,000 m<sup>2</sup>, most of which were signed in the Warsaw region. Regional locations are more popular among tenants with larger requirements. In 2009, 44 of the 61 leases signed for units of above 5,000 m<sup>2</sup> were in regional markets.

Just 327,000 m<sup>2</sup> of warehouse space was absorbed in 2009 which, given the new supply described above, resulted in a sharp increase in vacancy rate from 8.9% in 2008 to 18.2% at the end of 2009. Across the regional markets vacancy rates ranged from 0% in Pomerania to 20.7% in Warsaw. In addition to the vacancy, a significant amount of space is being returned to the market for sub-let by occupiers with reduced space requirements.

Headline rents depend largely on location and availability of warehouse space. Rents in logistic hubs outside major Polish cities typically vary between €3.00 and €4.00/m<sup>2</sup>/month, with increased rents in locations with restricted supply and higher land values such as Warsaw Zone I. Space that is dedicated for sublet is often offered at a discount to market rent, providing stiff competition for developers and putting downward pressure on rents.

Umowy o zwiększenie wynajmowanej powierzchni stanowiły jedyne 5% transakcji. Najbardziej aktywnymi firmami były nadal te z sektora przemysłowego i logistycznego (szczególnie sektora FMCG, farmaceutycznego oraz dostawcy usług logistycznych dla tych firm).

Większość transakcji zawartych w 2009 dotyczyła powierzchni do 3 000 m<sup>2</sup>, z czego większość miała miejsce w regionie Warszawy. Lokalizacje regionalne są bardziej popularne wśród najemców z większym zapotrzebowaniem na powierzchnię. W 2009 roku 44 z 61 umów podpisanych na powierzchnię powyżej 5 000 m<sup>2</sup> zawarta została na rynkach regionalnych.

Jedynie 327 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej zostało zaabsorbowane w 2009, co wraz z nową podażą opisaną wyżej, spowodowało duży wzrost wskaźnika pustostanów z 8,9% w 2008 do 18,2% na koniec 2009. Wskaźniki pustostanów na rynkach regionalnych wynosiły od 0% na Pomorzu do 20,7% w Warszawie. Dodatkowo najemcy, którzy zmniejszyli zapotrzebowanie na powierzchnię, zwracają dużą ilość powierzchni na rynek przeznaczając ją na podnajem.

Czynsze nominalne uzależnione są od lokalizacji i dostępności powierzchni magazynowej. Czynsze w najważniejszych centrach logistycznych w Polsce wahają się między €3,00 a €4,00/m<sup>2</sup>/miesiąc i są wyższe w lokalizacjach z ograniczoną podażą i wyższymi cenami ziemi np. Warszawa Strefa 1. Czynsze za powierzchnię przeznaczoną na podnajem są zwykle niższe od rynkowych, co jest poważną konkurencją dla deweloperów i powoduje presję na obniżkę czynszów.

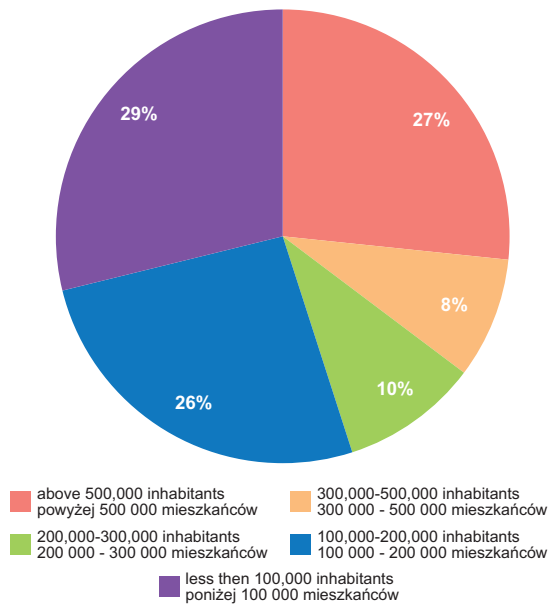




## Retail market

Over 650,000 m<sup>2</sup> shopping centre space was completed in 2009. The three largest shopping centres to open last year were TriGranit's 91,000 m<sup>2</sup> Bonarka in Kraków, Neinver's 54,000 m<sup>2</sup> Galeria Malta in Poznań and GTC's 49,000 m<sup>2</sup> Galeria Jurajska in Częstochowa.

Shopping centre space completed in 2009 by city size  
Powierzchnia centrów handlowych ukończonych w 2009 wg wielkości miasta



Source: King Sturge  
Źródło: King Sturge

The pace of development has slowed – at least temporarily – with only around 400,000 m<sup>2</sup> of new space to come to the market this year. In 2011 it is likely a further 600,000 m<sup>2</sup> will be delivered as many of the projects postponed in 2008 and 2009 will restart. A small but significant component of new supply are extensions to existing centres, typically these are early market entrants comprising hypermarket anchored buildings with small malls, that whilst still successful recognise the need to refurbish and at the same time expand their retail offer to remain competitive with more recently opened centres. In 2009 these accounted for 10% of new supply and this is due to rise to 20% in 2011.

## Rynek powierzchni handlowych

W 2009 ukończono budowę ponad 650 000 m<sup>2</sup> powierzchni centrów handlowych. Trzy największe centra handlowe otwarte w zeszłym roku to Bonarka w Krakowie (91 000 m<sup>2</sup>, Trigranit), Galeria Malta w Poznaniu (54 000 m<sup>2</sup>, Neinver) i Galeria Jurajska w Częstochowie (49 000 m<sup>2</sup>, GTC).

Tempo rozwoju - przynajmniej tymczasowo - zmniejszyło się, w tym roku do użytku zostanie oddane jedynie ok. 400 000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni. W 2011 zostanie prawdopodobnie ukończone kolejne 600 000 m<sup>2</sup> ponieważ dokończone zostanie wiele projektów przesuniętych w czasie w 2008 i 2009. Niewielką, ale ważną składową nowej podaży jest rozbudowa istniejących centrów, zwykle pierwszych centrów handlowych jakie powstały w Polsce. W budynkach tych kluczowym najemcą jest hipermarket, a towarzyszy mu niewielka galeria handlowa. Takie centra są łatwo rozpoznawalne, ale wymagają modernizacji i jednocześnie powiększenia powierzchni tak aby mogły poszerzyć ofertę handlową i pozostać konkurencyjnymi dla niedawno otwartych obiektów. W 2009 takie powiększenia powierzchni stanowiły 10% nowej podaży, ale udział ten wzrośnie do 20% w 2011.

Ponad 2/3 zasobów zlokalizowanych jest w 17 miastach, w których liczba ludności przekracza 200 000. Ok. 40% powierzchni centrów handlowych znajduje się w pięciu największych miastach, z ponad 500 000 mieszkańcami. W ostatnich latach deweloperzy przenieśli swoją uwagę na mniejsze miasta, poniżej 100 000 mieszkańców, których udział w nowej podaży w 2009 wyniósł 29%.



Europa Centralna - Gliwice

More than two-thirds of stock is located in the 17 cities with populations in excess of 200,000. The five largest cities, with populations greater than 500,000, account for ca 40% of shopping centre space. In recent years developers switched their attention to the smaller cities with as much as 29% of 2009 new supply in cities of less than 100,000 inhabitants. The largest openings in these cities were the 35,000 m<sup>2</sup> Focus Mall in Piotrków Trybunalski and the 35,000 m<sup>2</sup> Cuprum Arena in Lubin.

Following the significant amount of recent development in smaller cities, the gap between them and the larger cities in terms of m<sup>2</sup>/capita has narrowed. In the short term we expect developers to give greater consideration to projects in the large Polish cities amid concerns of over supply in the regional cities.

Of the total amount of space due for completion in 2010 and 2011, 31% is located in the ten largest cities. Notable developments include Port Łódź (67,000 m<sup>2</sup>) by Inter Ikea and Galeria Kaskada (43,000 m<sup>2</sup>) in Szczecin by ECE.

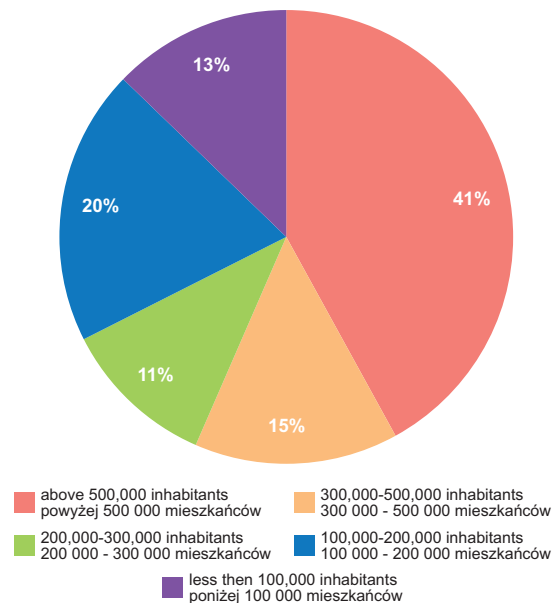
The chart on the next page illustrates the relationship between average salaries and retail space provision as at the end of 2009 in the 25 largest cities and suggests that the likes of Poznań, Kielce and Bydgoszcz would be less able to support additional space than Warsaw, Szczecin, the Tricity region and even Wrocław.



Wzorcowna - Włocławek

Największe projekty otwarte w tych miastach to Focus Mall w Piotrkowie Trybunalskim (35 000 m<sup>2</sup>) i Cuprum Arena w Lubinie (35 000 m<sup>2</sup>).

Distribution of shopping centre space by city size, 2009  
Dystrybucja powierzchni centrów handlowych wg wielkości miasta, 2009



Source: King Sturge  
Źródło: King Sturge

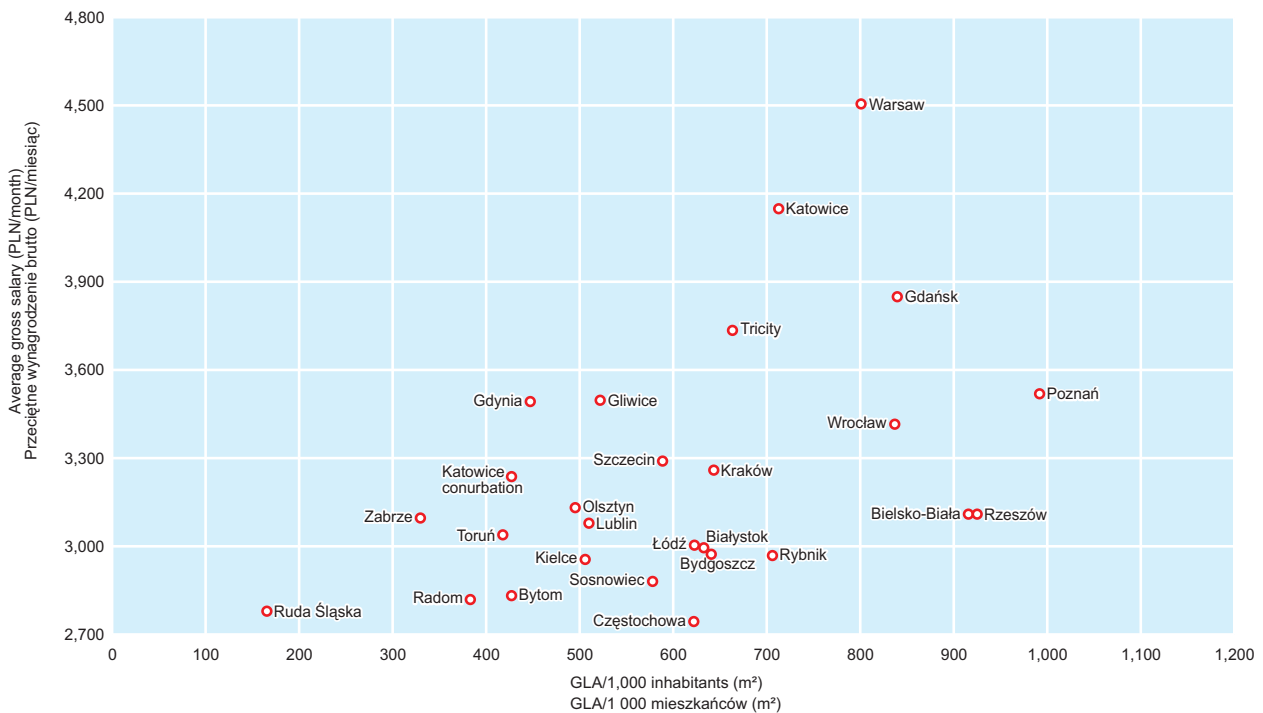
W konsekwencji dużej ilości projektów powstających w mniejszych miastach, przepaść między nimi a większymi miastami w m<sup>2</sup> na osobę zmniejszyła się. W perspektywie krótkoterminowej spodziewamy się, że deweloperzy zwrócą większą uwagę na projekty w dużych miastach, ponieważ są zaniepokojeni nadmierną podażą w miastach regionalnych.

Z całkowitej powierzchni planowanej na 2010 i 2011, 31% zlokalizowana jest w dziesięciu największych miastach Polski. Największe projekty to Port Łódź (67 000 m<sup>2</sup>) realizowany przez Inter Ikea oraz Galeria Kaskada (43 000 m<sup>2</sup>) w Szczecinie realizowana przez ECE.

Wykres na następnej stronie, który pokazuje relację między średnimi wynagrodzeniami i powierzchnią handlową na koniec 2009 w 25 największych miastach, sugeruje, że Poznań, Kielce i Bydgoszcz mają mniejszą możliwość wchłonięcia dodatkowej powierzchni niż Warszawa, Szczecin, Trójmiasto, a nawet Wrocław.



GLA and average salary in largest cities in Poland  
 GLA i przeciętne wynagrodzenie w największych miastach w Polsce

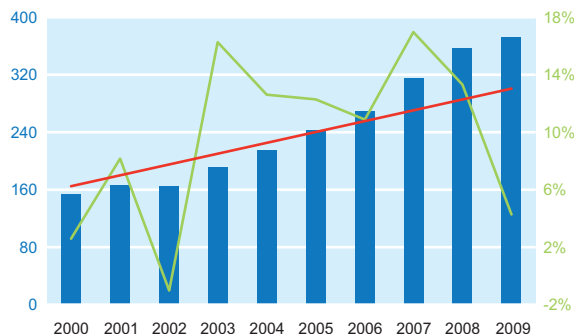


Source: King Sturge, CSO  
 Źródło: King Sturge, GUS

From a low in February 2009 consumer confidence has gradually improved but remains below that of 2007 and 2008. Improved confidence has translated into continued retail sales growth, averaging 4.3% for the year and hitting 7.2% in December.

The hardest hit retail sector has been household electrical, which saw sales fall by 1.5% in 2009

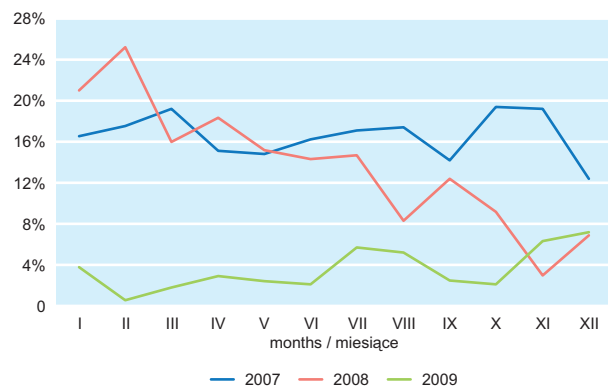
Retail sales and retail sales growth in Poland  
 Sprzedaż detaliczna i wzrost sprzedaży detalicznej w Polsce



■ Retail sales (billion, PLN)      ■ Retail sales growth (%)  
 ■ Sprzedaż detaliczna (miliardy, PLN)      ■ Wzrost sprzedaży detalicznej (%)  
 — Trend line for retail sales growth  
 — Linia trendu dla wzrostu sprzedaży detalicznej

Source: CSO  
 Źródło: GUS

Retail sales growth  
 Wzrost sprzedaży detalicznej

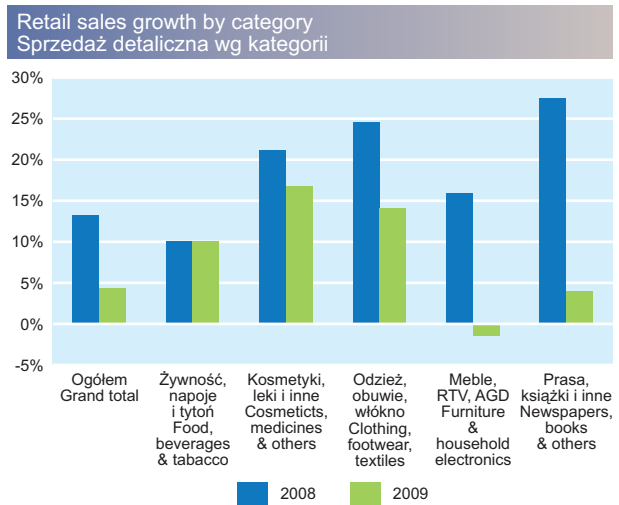


Source: CSO  
 Źródło: GUS

Wskaźnik ufności konsumenckiej stopniowo zwiększył się, porównując z niskim poziomem zanotowanym w lutym 2009, ale nadal pozostaje poniżej poziomu z 2007 i 2008. Wzrost ufności spowodował wzrost sprzedaży detalicznej, średnia roczna wyniosła 4,3%, z rekordowym wzrostem w grudniu na poziomie 7,2%.

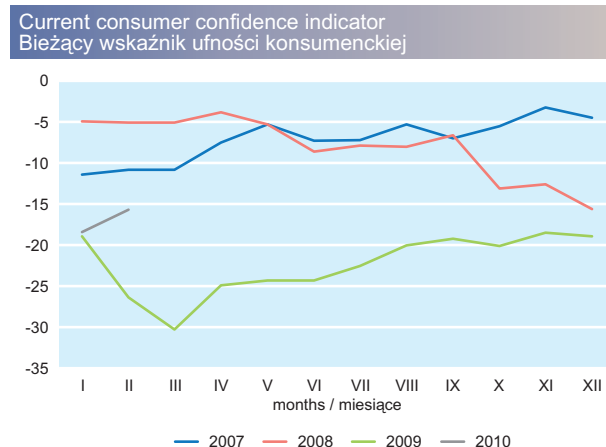
compared with 15% growth in 2008. Sales of books and press increased but the rate of growth fell from 25% to a more modest 4%. Unsurprisingly the food & beverage and pharmaceutical & cosmetic sectors held up well with 10% and in excess of 15% growth in sales respectively. Fashion and footwear sales grew by a robust 14%.

Despite the comparatively healthy retail sales figures there have been a number of retailer failures. Towards the end of 2009 Domar-Bydgoszcz, a Polish household electrical retailer, filed for bankruptcy. Also in the same sector, DSG sold their Electroworld business across the region with the buyer of the Polish operation being Mix Electronics. Other significant failures include fashion and furniture retailers Galeria Centrum and Swarzędz in the first half of 2009.



Source: CSO  
Źródło: GUS

Największy spadek sprzedaży detalicznej zanotowały produkty RTV i AGD, których sprzedaż spadła o 1,5% w 2009 w porównaniu z 15% wzrostem w 2008. Sprzedaż książek i prasy wzrosła, ale tempo wzrostu spadło z 25% do 4%. Nie jest zaskoczeniem odpowiednio 10% i powyżej 15% wzrost sprzedaży żywności i napojów oraz farmaceutyków i kosmetyków. Sprzedaż odzieży i obuwia wzrosła o mocne 14%.



Source: CSO  
Źródło: GUS

Pomimo stosunkowo dobrych danych dotyczących sprzedaży detalicznej zanotowano również bankructwa firm. Pod koniec 2009 Domar-Bydgoszcz, polska firma sprzedająca elektronikę użytkową, wystąpiła z wnioskiem o upadłość. W tym samym sektorze DSG sprzedał Electroworld w regionie, kupcem w Polsce był Mix Electronics. Do pozostałych znaczących bankructw zaliczyć można Galerię Centrum (moda) i Swarzędz (meble) z pierwszej połowy roku 2009.





Jason Sharman MRICS

**Managing Director**  
jason.sharman@kingsturge.com



King Sturge  
Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp.k.

[www.kingsturge.pl](http://www.kingsturge.pl)

**Warsaw Office:**  
Al. Jana Pawła II 19  
00-854 Warsaw

Tel. +48 (22) 256 08 00  
Fax. +48 (22) 256 08 01

**Katowice Office:**  
ul. Chorzowska 50  
40-121 Katowice

Tel. +48 (32) 731 59 20  
Fax. +48 (32) 731 59 21

## Contacts:



### Valuation, Research & Consultancy

- Valuations and Appraisals
- Due Diligence
- Development Feasibility Studies
- Market Reports

Mark Freeman MRICS, Director, Professional Services  
mark.freeman@kingsturge.com



### Investment & Residential

- Property Sale Advice
- Investment Acquisition
- Purchase Reports
- Property Finance

Jaroslaw Wnuk, Director  
jaroslaw.wnuk@kingsturge.com



### Building Consultancy

- Project Management
- Technical Due Diligence
- Bank Monitoring
- Fit Out Consultancy

Iain Layden MRICS, Director  
iain.layden@kingsturge.com



### Asset & Property Management

- Lease Compliance
- Planned Maintenance
- Credit Control
- Service Charge Budgeting and Reconciliation

Iwona Laszkiewicz, Director  
iwona.laszkiewicz@kingsturge.com



### Agency Group

Tatiana Spencer, Director  
tatiana.spencer@kingsturge.com



### Office Agency

- Tenant Representation
- Sale and Leasing Advice

Tomasz Buras, Senior Associate Director  
tomasz.buras@kingsturge.com



### Industrial Agency

- Tenant Representation
- Sale and Leasing Advice
- Site Acquisition

Marzena Pobjewska, Associate Director  
marzena.pobjewska@kingsturge.com



### Retail Agency

- Tenant Representation
- Sale and Leasing Advice

Agnieszka Michalczywska, Associate Director  
agnieszka.michalczywska@kingsturge.com



### Site Finding and Development

- Commercial site acquisition / disposal
- Site analysis
- Seller /Buyer representation
- Advisory

Katarzyna Kogut, Head of Department  
katarzyna.kogut@kingsturge.com

© 2010 King Sturge

Copying in any form (including all hard copy and electronic formats) is strictly forbidden without written permission from the Publishers, King Sturge.  
Poland: Commercial Property Market, 2010  
Authors / Editors: Mark Freeman, Wioleta Wojtczak, Dorota Lachowska  
The cover photo: [www.zacharuk.com](http://www.zacharuk.com)

This document is for general information purposes only. The information is believed to be correct but can not be guaranteed, and the opinions expressed constitute our judgment as of this date but are subject to change. Reliance should not be placed on the information, estimates, forecasts and opinions set out herein for the purpose of any particular transaction, and King Sturge can not accept any liability, whether in negligence or otherwise, arising from such use.

## LOCATIONS

### UK

England • Scotland • Wales

### THROUGHOUT EUROPE

including:

Belgium • Bulgaria • Croatia • Czech Republic • France • Germany • Greece  
Hungary • Ireland • Luxembourg • Netherlands • Poland • Romania • Russia  
Serbia • Slovakia • Switzerland • Turkey

### THE MIDDLE EAST

### THE AMERICAS

A member of



### ASIA PACIFIC

[www.kingsturge.com](http://www.kingsturge.com)



+48 22 256 08 00