

ECONOMY
OFFICE
RETAIL
INDUSTRIAL
INVESTMENT
LAND
HOSPITALITY

2009 Poland Real Estate Review



Our Knowledge is your Property

Colliers International Europe Locations



Copyright Colliers International 2009

This report and other research materials may be found on our website at www.colliers.com. Questions related to information herein should be directed to the Research Department. This document has been prepared by Colliers International for advertising and general information only. Colliers International makes no guarantees, representations or warranties of any kind, express or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. Colliers International is a worldwide affiliation of independently owned and operated companies.

Poland

in Warsaw since 1997, in Kraków and Wrocław since 2008



The positive of the crisis is that the market will be managed again by property professionals. We will see a flight to experience and to open and direct communication between parties.

Dear Clients and Friends,

Although 2008 was not an unsuccessful year in commercial real estate, the financial crisis and the signs of the coming economic slowdown have overshadowed other affairs in the market. The crisis had a major influence on the investment market, decreasing the number and volume of transactions. To date the effect on occupiers is that tenants are much more cautious while making significant financial decisions, resulting in the prolongation of the decision making process.

All of us are looking at the coming year with concern, but Poland is perceived as a much brighter light than other European countries. Its strengths are its young and well educated people without the significant levels of debt, which are weighing so heavily on other countries.

In the industrial and office markets a high activity level was maintained. Both industrial and office markets witnessed record transactions in 2008, although in the case of warehousing, the total volume of transactions was smaller than expected. There are low vacancy levels in both these markets, so we should not expect a sharp decrease in rents.

The retail market remains in good condition as well. Dynamic growth of the stock is expected – there are over a million square metres of space now under construction.

The past year was also a time of significant expansion of our company. We opened two regional offices, in Wrocław and Kraków, and welcomed a lot of new people into our team. In order to address market and client needs we created a new department dealing with land acquisition. 2008 was also a particularly fruitful year for our Property and Asset Management Department, which enlarged its portfolio significantly.

It is hard to predict what 2009 will bring to the market, but we expect that companies will focus more on their core services. The positive of the crisis is that the market will be managed again by property professionals. We will see a flight to experience and to open and direct communication between parties.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Dean', with a long horizontal line extending to the right.

Hadley Dean
MANAGING PARTNER
POLAND

Colliers International Poland Sp. z o.o.
The Metropolitan Building,
Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warsaw, Poland
Phone: +48 22 331 78 00
Fax: +48 22 331 78 01

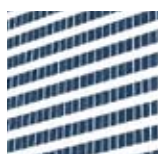


Poland



Country Overview

3-4



Office Market

5-12



Retail Market

13-18



Industrial Market

19-24



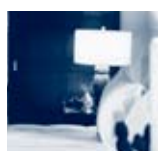
Investment Market

25-28



Land Market

29-33



Hospitality Market

35-38

POLAND

Country Overview

ECONOMY

The consequences of the credit crunch in the United States and the subsequent global financial crisis shadowed all other economic affairs during 2008. Despite the unfavourable external situation the year 2008 can be regarded as a success for the Polish economy. However, the coming year will be much more difficult as the systemic nature of the global economic slowdown will undoubtedly affect Poland.

Economic growth in 2008 continued to be brisk, with GDP increasing by around 5% year-on-year (y-o-y). The situation deteriorated in the last quarter as industrial production and export revenues decreased significantly. On an annual basis, however, the export levels increased by approximately 7.8% y-o-y, and industrial production by 5.6% y-o-y.

Economic growth is expected to slow during the coming year in line with the stagnating activity levels in Poland's main export markets. The Ministry of Finance estimates that economic growth will be 3.7%, however most economists

forecast GDP to be at around 2-3%, or even lower. In comparison with 2008 this is a significant drop, but against most European countries, where negative GDP growth is expected, it is a comparatively good forecast. Of greater concern is the budget deficit which will be very difficult to maintain at the same level, as the revenue is expected to be lower than the government's previous estimation.

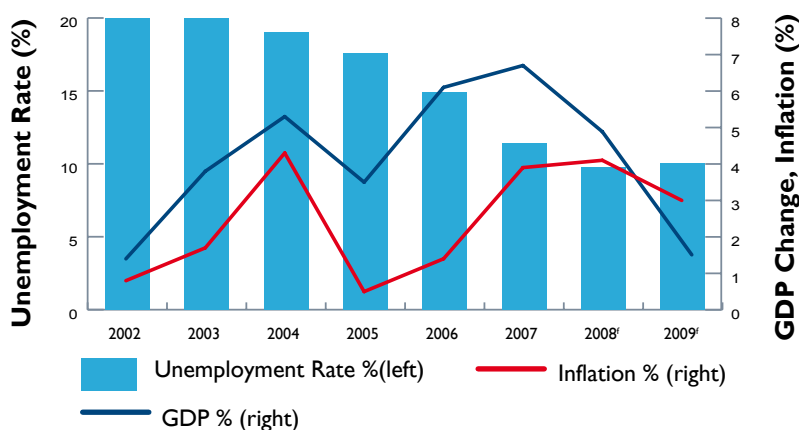
The level of foreign direct investment in Poland during 2008 is estimated at EUR 10-12 bln, which is lower than in the previous year, with a further decrease expected in 2009. PAIIZ (the Polish Information and Foreign Investment Agency) estimates that the inflow of foreign capital will be

Despite the unfavourable external situation the year 2008 can be regarded as a success for the Polish economy.

a rather bullish EUR 10 bln, but most economists predict the FDI level will be closer to around EUR 5-6 bln. We do not anticipate a further expansion of manufacturing but believe there should



Economic indicators



Source: DB Research, GUS

be continued development of a modern service sector, with some companies in search of savings deciding to move their back office services to Poland.

As in previous years the unemployment level continued to decrease in 2008 (9.8% in 2008 from 19.6% in 2004), and down to a very low 2-4% in the larger cities. This has led, in part, to a continued increase in salaries in the past year (of approx. 10%). In 2009, however, unemployment growth is anticipated placing a dampening effect on salaries. Besides redundancies in certain sectors of the economy – notably construction and the automotive industry – the unemployment situation will likely be exacerbated by an increasing number of Poles returning home from Great Britain in search of work.

On the positive side, the weakening of the Polish currency against the Euro means that the Polish economy should

gain more capital inflows, added to the inflow of the EU structural funds will combine to increase the national consumption and hopefully weaken the effects of the global financial crisis.

POLITICS

Since November 2007 the country has been governed by a coalition of the centre-right Civic Platform party (Platforma Obywatelska) and the Polish Peasant Party (Polskie Stronnictwo Ludowe, an agrarian party). Several new laws such as the Amendments to the Act of Freedom of Business Activity encouraging business activity have been passed. Moreover the government has promised to introduce further changes, the results of which will be seen in the year ahead.

Despite the Civic Platform promising radical changes it continues to fail to introduce the most important reform of public finances. Rationalization of expenses would help the state to tackle

the crisis. The transition state pensions law, which dictates that only 250 thousand people (of the ca. 1 million previously eligible) will keep the right to an early retirement, is one of the most important laws that has been overlooked by all governments during the last 10 years. The aim of the new law is not only to reduce state spending on retirement but also to increase the economic activity of the population, which is particularly important in the face of an ageing society.

Among other important decisions worth mentioning, especially in the face of the current financial crisis, is the adoption of a schedule of Poland's entrance to the Eurozone. The government has announced a definitive timetable of introduction to the Euro in 2012. Therefore Poland should enter the ERM II zone in 2009 – any country adopting the Euro is expected to participate in the ERM II for at least two years before joining the Eurozone.

Economic indicators		2004	2005	2006	2007	2008 ^f	2009 ^f
Nominal GDP	USD bn	253.4	303.9	342.1	421.2	512.4	403.4
GDP growth (real)	% yoy	5.3	3.6	6.1	6.5	4.8	1.2
FDI (net)	USD bn	12.3	7.0	10.0	14.2	12	13.5
Unemployment rate	%, eop	19.6	18.2	16.2	12.7	9.8	10
Total public debt	% GDP	45.7	47.1	47.6	45.2	44	43.6
CPI	% yoy eop	4.3	0.5	1.4	3.9	4.1	3.0
PPI	% yoy eop	5.4	0.2	2.4	2.5	3.3	1.5
Exports	USD bn	81.9	96.4	117.5	144.6	186.5	190.3
Imports	USD bn	87.5	99.2	124.5	160.2	210.6	207.5
Current account	% GDP	-4.2	-1.6	-3.2	-3.7	-5.6	-4.9
Exchange rate	USD eop	3.08	3.25	2.89	2.48	2.96*	3.15
Exchange rate	EUR eop	4.14	3.85	3.81	3.60	4.17*	4.10
Intern. reserves (excl. gold)	USD bn eop	35.4	40.9	46.5	63.1	67.2	64.8

Source: DB Research, GUS, NBP

f=forecast, *Dec 2008.

POLAND

Office Market

WARSAW

Executive summary

2008 was characterized by high activity levels in the office market with over half a million sqm of office space leased. During the past year the largest ever lease contract in the Polish office market was signed – comprising almost 40,000 sqm. The share of demand seeking a home in the city centre definitely decreased. As much as 85% of activity was concentrated in non-central locations. The Upper South zone dominated the market, both in terms of demand and supply.

Over 250,000 sqm of new office space was delivered in 2008, much more than in previous years. A further 315,000 sqm is planned for 2009 and one third of this space is already pre-leased. The vacancy rate, although already very low at the end of 2007, decreased yet again and at the end of the last quarter of 2008 stood at around 2.87%. After a record increase of rental rates in 2007, rents stabilised during 2008.

Although 2008 was successful in terms of demand and supply, an increasing sense of disquiet amongst market players due to the current financial crisis was

noticeable. One of the significant trends in the market was the prolonging of decision-making by occupiers. Some companies decided to move out from the city centre to suburbs in search of savings and expansion possibilities.

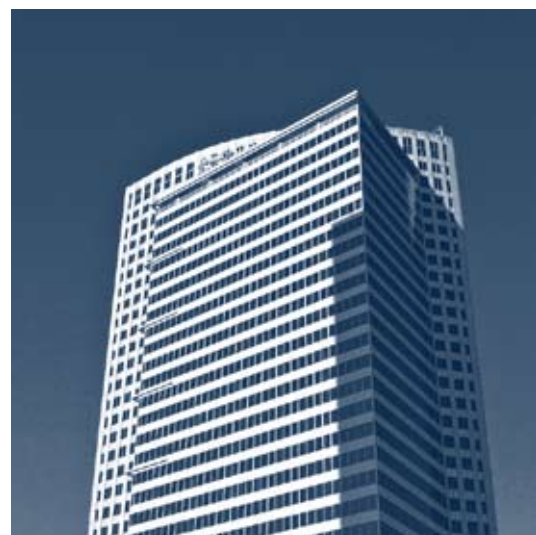
Supply

The total stock of office space in Warsaw is now 2,978,900 sqm. During the whole of 2008 a total of 252,400 sqm of new office space was delivered, of which only 14,500 sqm was in the city centre. The Upper South zone dominated the market in the terms of supply, with over 60% of new supply completed in this part of the city.

In total 23 buildings were completed. The largest office buildings were: Marynarska Business Park (43,000 sqm), two phases of Marynarska Point

The share of demand seeking a home in the city centre definitely decreased. As much as 85% of activity was concentrated in non-central locations.

(23,420 sqm) and Tulipan House (17,900 sqm) in the Upper South zone, North Gate (29,900 sqm) in the North zone. Other buildings of note were



Warsaw office market

	Q4 2007	Q4 2008
Suburban stock (sqm) Class A and B	1,623,486	1,878,831
Suburban vacant space	2.88%	2.15%
CBD stock (sqm) Class A and B	1,084,332	1,100,831
CBD vacant space	3.37%	4.10%
Total stock (sqm) Class A and B	2,707,818	2,978,900
Total vacant space Class A and B	3.08%	2.87%

Grzybowska Park (10,300 sqm) – the only significant new office project in the city centre which was completed in 2008.

By the end of 2008, a further 315,000 sqm of office space was scheduled for delivery in 2009. In the city centre only a further 20,000 sqm is anticipated to be completed. The majority of space, therefore, will be in the non-central zones of the city.

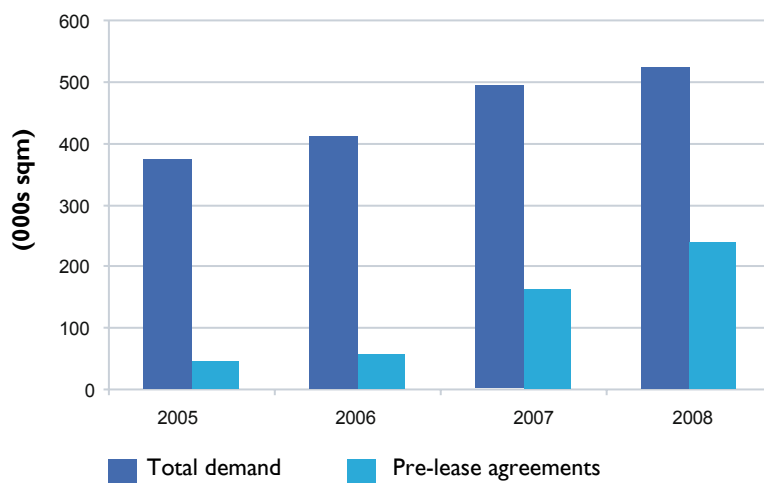
Demand

Total demand level in 2008 stood at 523,900 sqm. This represented a 7% increase on 2007. Market activity remained high until the end of the year – in the last quarter it was over 140,000 sqm. Year-on-year, the number of pre-lease agreements has been increasing. In 2007, pre-lets comprised 33% of all transactions. In 2008 pre-lets accounted for over 45% of the market.

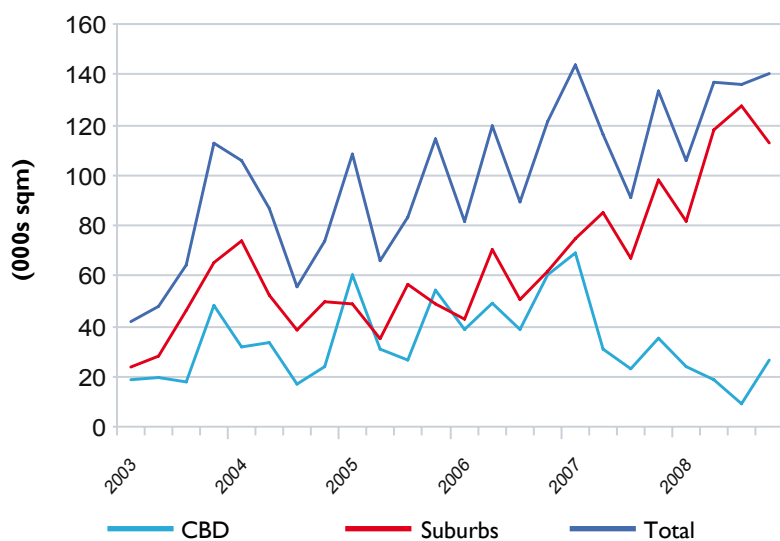
The highest levels of demand were recorded in the Upper South zone where as much as 40% of activity took place. In second place was the South West zone, where 27% of all agreements were signed. Market activity in the Central Business District was around 80,000 sqm – only half of the 2007 level.

The largest number of transactions were signed by companies from the consulting and financial sectors. In terms of the amount of leased space, the financial sector was responsible for leasing 25% of space. One of the trends in the market was a decrease in small transactions (100-500 sqm) and noticeable growth in the number of medium and large transactions. The largest transaction of 2008 was the leasing of ca. 40,000 sqm by Pekao SA bank in Lipowy Office Park, located in the South West zone. The largest deal in

Stake of pre-lease agreements in total demand



Quarterly take-up in the Warsaw office market



The largest lease transactions in the Warsaw office market

Zone	Building	Company	Space (sqm)	Agreement
South West	Lipowy Office Park	Pekao SA	39,000	New (pre-lease)
City Centre Fringe	Warsaw Trade Tower	KPMG	9,400	Renegotiation + expansion
Upper South	Horizon Plaza	Nokia Siemens Networks	9,500	New (pre-lease)
South West	Blue Office	Saturn Media Holding	8,000	New
Upper South	Harmony Office Center	Millennium Bank	8,000	New (pre-lease)

the CBD was renegotiation by KPMG (9,400 sqm) in Warsaw Trade Tower.

Vacancy

During the last three months of 2008 the level of vacant space rose slightly to 2.87%, y-o-y it dropped by 0.2 percentage points. The highest level of vacancy, as in previous quarters, is in the City Centre Core (5.47%). The lowest level of vacancy was recorded in the West zone (0.76%). Despite high supply levels in the Upper South zone in 2008, the vacancy rate remained at a very low level (1.65%), which reflects the high level of demand in the zone.

Rents

Despite rental rates in 2008 remaining stable, in the last quarter some landlords in the city centre did lower their rates. Asking rents in most buildings in the

city centre stayed between EUR 24 and EUR 28 per sqm. Lower rates are available in older and/or lower class buildings. In non-central locations grade A rates are approximately in the range of EUR 16 per sqm, although some of properties located closer to the city centre or in good communication point have higher rent rates of approx. EUR 18-20 per sqm.

FORECAST

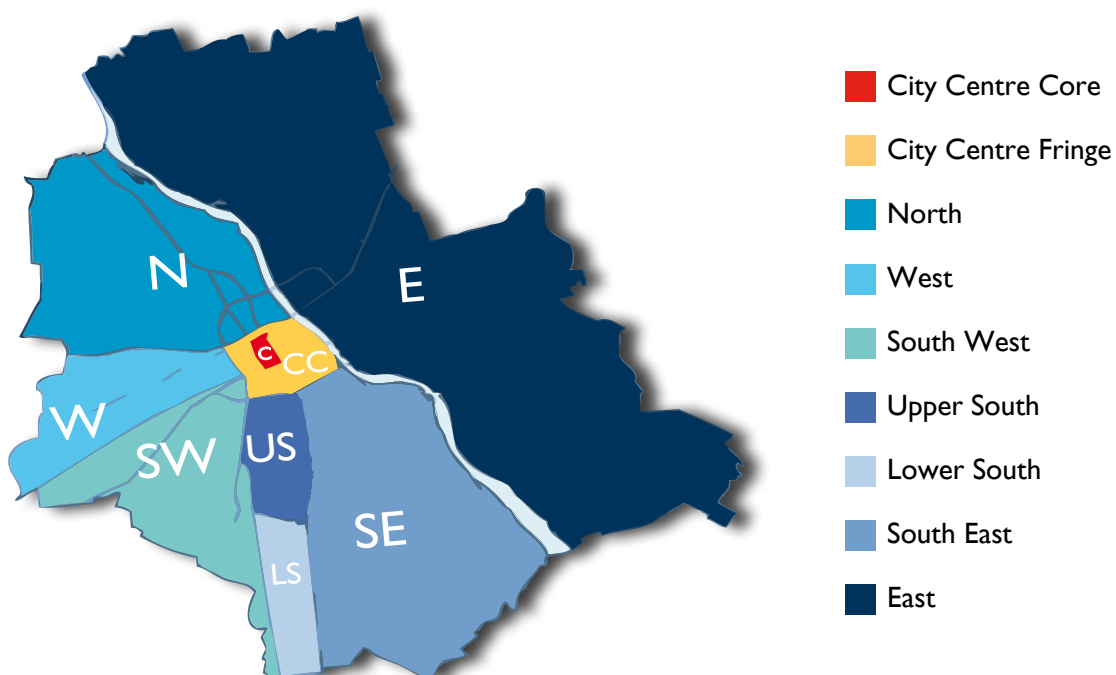
The predominance of activity in non-central zones will continue in 2009, as over 90% of supply in 2009 will appear outside the Central Business District. Moreover, some tenants will be moving out from the city centre to the suburbs in search for savings. Due to lower demand in the city centre a decrease of rents in this zone is expected. However, rents in other locations should remain

stable. In 2009 we will observe a growing amount of office space for sublease and an increasing number of tenants interested in such options.

New supply in 2008 (selected projects)

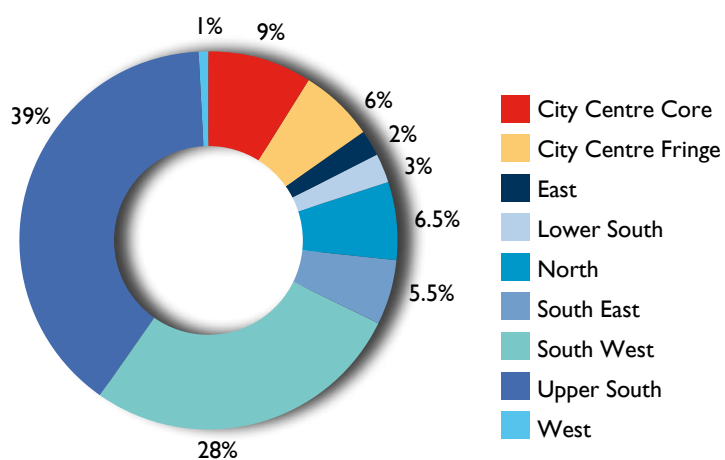
Zone	Building	Total space (sqm)
CC-core	Grzybowska Park	10,330
South West	Equator	16,980
Upper South	Marynarska Point I & II	23,420
Upper South	Marynarska Business Park	43,000
North	North Gate	29,900

Warsaw office zones

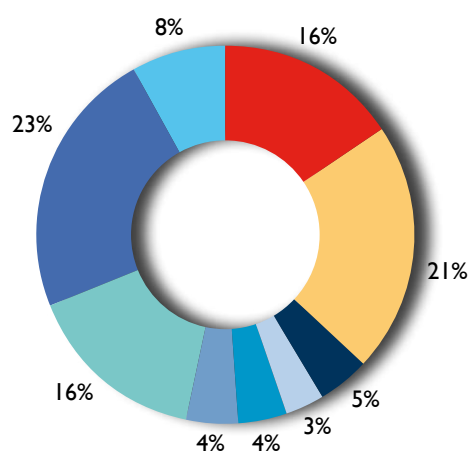


Warsaw office market in 2008

Share of zones in the demand



Share of zones in the stock



REGIONAL MARKETS

Executive summary

As with the previous year, 2008 was characterized by the dynamic development of regional office markets. In total, 296,000 sqm of office space was delivered to the market – over twice as much in the whole of 2007 when 138,000 sqm was delivered. The biggest share of the new supply was in Wrocław, where construction of 114,000 sqm was completed. Thanks to this it became the largest regional market, overtaking Kraków. A rapid increase in office space supply was also recorded in Łódź. In terms of demand Wrocław and Kraków outpaced other cities. The largest deals were signed in the first half of the year (e.g. 6,700 sqm leased by HP in Wrocław, 11,600 sqm by State Street Corporation in Kraków). In the second half of the year there were no such prominent agreements although a trend comprising the leasing of larger space (over 1,000 sqm) is noticeable. The vacancy rate in most of the cities is currently at a low level. Rental rates are at similar levels to non-central locations in Warsaw, that is around EUR 14-17 per sqm. Slightly lower rents are available in Łódź, Lublin and Katowice.

Wrocław

Amongst the regional markets Wrocław recorded the most dynamic development growth in 2008. With a total stock of 263,200 sqm it became the largest regional office market. New supply in Wrocław was a record high of 114,000 sqm of new office space completed, including projects by leading international developers with a track record in the Polish real estate market. The largest building delivered in 2008 was Ghelamco's Bema Plaza (23,000 sqm). The first phase of Grunwaldzki Center (9,200 sqm) by Skanska and

Globis office building (13,600 sqm) by GTC were also completed. Although developers declared that 2009 would be significant in terms of supply at the mid-point of 2008, the financial crisis has stalled those plans. Somewhat less than 30,000 sqm will be completed in 2009, of which 70% is secured by pre-lease agreements.

2008 was characterized by the dynamic development of regional office markets.

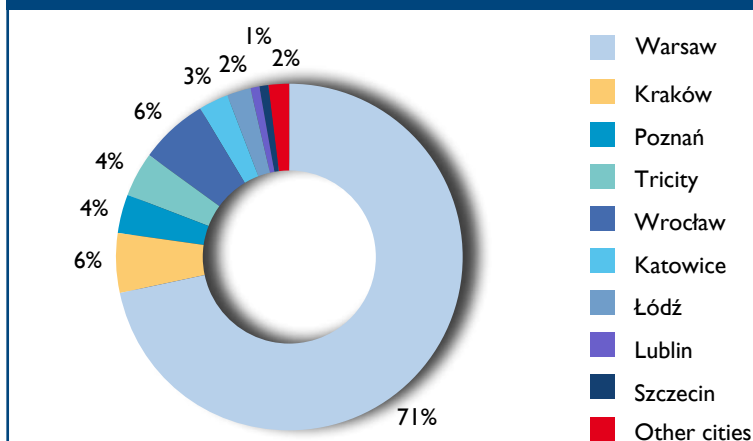
The vacancy rate remains low at 5.7%, even though it increased relative to 2007 levels. Although lower demand is expected in 2009, the vacancy rate will remain low because of only a small number of new projects, where most of the space is already pre-let. Rents in existing properties are typically between EUR 14 and EUR 16 per sqm, although in some buildings they reach EUR 20 per sqm. Asking rents in planned projects are currently around EUR 15-17 per sqm.

Kraków

In 2008 Kraków was dethroned by Wrocław as the leading regional centre. At the end of the fourth quarter total office stock stood at 232,000 sqm, of which only 20,000 sqm was delivered in 2008. This comprised, amongst others, two projects by Buma Group – the second phase of Rondo Business Park (8,050 sqm) and the Onyx building (6,000 sqm), as well as a small office building on ul. Zawila 65d (2,300 sqm). The supply pipeline for 2009 is much more aggressive as 150,000 sqm of office space is planned for delivery to the market. Half of this space is already secured by pre-let agreements. We anticipate construction delays of some of the projects which do not have pre-lets in place. The largest lease agreement in the regional markets took place in Kraków – the lease of 11,600 sqm by State Street in GTC's Kazimierz Office Center.

The vacancy rate increased slightly at the end of 2008 to 1.8%. Deficiency of available space continued to favour landlords who could dictate their leasing

Modern office stock in Poland



conditions to occupiers. Rental rates in existing properties were around EUR 13.5-17 per sqm. Asking rents for projects planned for 2009 are currently in the region of EUR 15-18 per sqm.

Poznań

In 2008 in Poznań 6 projects comprising almost 33,000 sqm of office space were completed. Deliveries included the Omega building by local developer Ataner and the first phase of Malta Office Park by Echo Investment. The total office stock in the capital of Wielkopolska region is now ca. 145,400 sqm. In the terms of both supply and demand, Poznań is far behind Kraków and Wrocław. No significant lease transactions were recorded in 2008 – most active companies taking space leased under 2,000 sqm. Despite low demand relative to other cities a situation of insufficient supply remains in the market. This contributes to a low vacancy rate, which at the end of the year stood at 3.9%. We anticipate higher supply levels in 2009 with 40,000 sqm planned for delivery, a record number in this market. This is still much lower than in Kraków or Łódź.

Current asking rents oscillate between EUR 17 and EUR 20 per sqm in the most prestigious buildings. Lower rental rates of EUR 14-16 per sqm are offered in older projects or those located in the city outskirts. Developers of planned projects offer space for around EUR 15-19 per sqm.

Łódź

The stock in Łódź is growing rapidly as many new projects are under construction as well as some old properties which are being refurbished. At the end of 2008, total office stock stood at 91,000 sqm, of which as much as 44,000 sqm were delivered in the last

12 months. The modernization of Red Tower (13,800 sqm) was completed along with Business House (6,700 sqm) and Aviator (8,250 sqm) which added new quality stock to the market. As in Kraków, 2009 might be a record year in terms of supply. Some 95,000 sqm of space may be delivered, but this number may change as deliveries of the largest projects are scheduled for the last quarter of 2009. A delay would reduce the supply by half. Due to a large number of new projects in 2008 and 2009, a risk of over supply exists. The vacancy rate at the end of 2008 was higher than in 2007 at around 10.3%. The rent rates in Łódź are encouraging – in existing properties they are quoted in PLN (50-58), but relate to EUR 11.5 and EUR 13.5 per sqm and in suburban locations EUR 9.5 per sqm. The rates in planned buildings are given in EUR and oscillate between EUR 15-16 per sqm.

Tricity (Gdańsk, Gdynia, Sopot)

The stock of modern office space in the Tricity region is around 175,600 sqm. The largest share of the stock is held by Gdańsk (97,000 sqm) and the smallest by Sopot (just 7,100 sqm). The total stock of office space in Gdynia is around 71,500 sqm. In 2008 nearly 42,000 sqm of new office space was completed. The highest amount was in Gdańsk with

29,000 sqm delivered in by 4 projects – two phases of Arkońska Business Park (11,000 sqm), Grunwaldzka Office Center (8,600 sqm), KA5 office building (3,500 sqm) and Abrahama building (6,000 sqm). In Gdynia 11,600 sqm was delivered, including the first two phases of Łużycka Office Park (8,700 sqm).

As in Poznań, demand for office space in the Tricity area is rather low and the market is developing slowly. But growing interest from investors and developers is evident. In Tricity, as in other Polish cities, the market is in favour of developers – with low amounts of space available for lease now. The vacancy rate at the close of the year was 4.33%. The small amount of available space has resulted in a rise in rental rates, which are now around PLN 58-70 per sqm (EUR 14.5-17.5), although higher rents are also possible. The highest rents in new properties reach EUR 18-19 per sqm.

Katowice

The popularity of Katowice has increased in the last two years. Tenants are attracted to the city by good transport infrastructure, connections with other European cities from the local airport and the potential

Selected lease transactions in regional markets

City	Company	Building	Space (sqm)	Agreement
Kraków	State Street Corporation	Kazimierz Office Center	11,600	New (pre-lease)
Wrocław	Bank Santander	Grunwaldzki Center	5,800	New (pre-lease)
Tricity	GE Money Bank	Arkońska Business Park	5,500	New (pre-lease)
Kraków	Motorola	Buma Square	4,600	Renegotiation
Łódź	Fujitsu Services	Textorial Park	4,100	New (pre-lease)

of the work force of the Katowice agglomeration. Total office space in Katowice is now around 117,500 sqm. In 2008 the stock grew by 23,000 sqm composed by 4 projects. It was the highest annual supply since 2001. The largest office building delivered in the past year is the third phase of Green Park (15,080 sqm). Until recently only local developers were active in Katowice, but in 2009 the first projects of large international companies will be completed, including the first phase of Reinhold Center (Reinhold), the first phase of Francuska Office Center (GTC) and Katowice Business Point (Ghelamco). In total, nearly 54,000 sqm of office space should be delivered in the city in 2009.

The vacancy rate is also low in Katowice – at the end of 2008 it stood at around 3.65%. Tenants looking for good quality large office space have to wait for the completion of new projects. In most existing properties rental rates are between EUR 13-16 per sqm. Asking rents in new projects are higher at

around EUR16-16.5 per sqm although there are also projects of lower standard where lower rents are offered.

Other cities

Other regional cities have not experienced significant growth in office space although tenants and developers have started to take an interest in them. The largest city in terms of modern office stock is Lublin (39,500 sqm), with 4 small buildings being delivered in 2008 adding 6,000 sqm of total office space to the market. There continues to be a low vacancy rate of around 2%, showing that the increased capacity was duly needed in the city. While Lublin is recording slight increases in supply every year, there has been no new office development in Szczecin delivered in the last four years, with total office stock remaining at 29,000 sqm. However developers in Szczecin are planning completion of over 20,000 sqm of space in 2009 and a further 100,000 sqm in 2010, but the current anxiety about the global economic

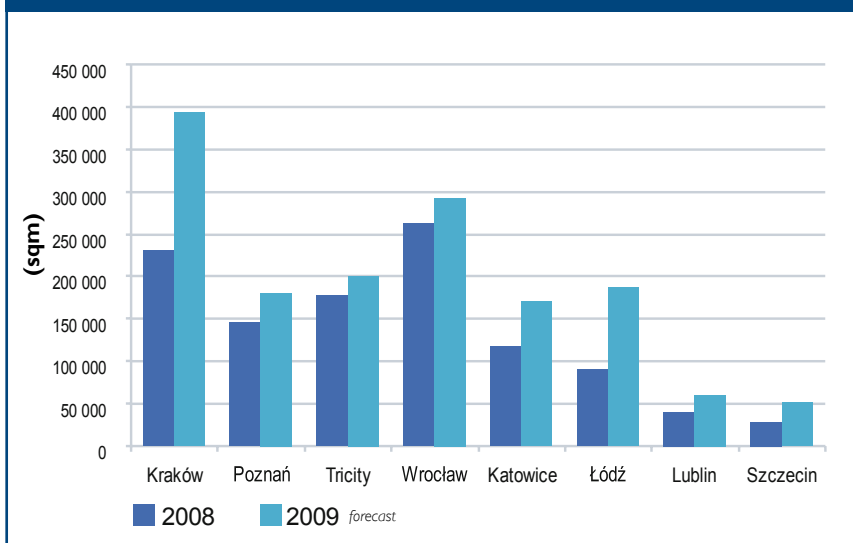
situation may well delay their plans. Nevertheless the largest among the planned projects is the Baltic Business Park of 35,000 sqm.

Cities like Kielce, Olsztyn, Bydgoszcz and Rzeszów also have some new modern office space. However Kielce with total office stock approximately 20,000 sqm enjoys much smaller interest than Szczecin or Lublin. But the city now has some modern office buildings, including the Office Park Kielce (by Echo Investment). The total stock of modern office space in Olsztyn is estimated at 20,000, whereas in Bydgoszcz it is near 15,000 sqm, of which 10,000 was completed in 2008 with the Biznes Park on ul. Kraszewskiego. 2009 also looks promising with almost 10,000 sqm due to be delivered, of which 7,200 sqm is comprised of the Danhouse building – the first stage of the Scanpark Business Center project. With only 7,000 sqm the total stock of modern leasable office space in Rzeszów is modest. However two projects are being finished that will increase the stock by 13,000 sqm, and by the end of 2009 over 24,000 sqm of office space in total will be delivered to the market.

FORECAST

In 2009 over 400,000 sqm of office space is planned to be delivered. However, due to the current situation we can expect suspension or delay of some projects. Differences between cities in terms of both demand and supply will deepen. As in Warsaw, tenants will prolong decision making process. The number of sub-lease possibilities will increase. We expect that rental rates will stabilize.

Office stock in regional cities 2008 & 2009



POLAND

Office Case Studies



CLIENT KPMG
TOTAL LEASED SPACE 9,400 sqm

RESULTS

Colliers International supported KPMG, an international professional audit and advisory firm, in renegotiating a lease agreement for 9,400 sqm of office space in the tallest office building in Warsaw – the Warsaw Trade Tower, which is owned by AKRON Group.



CLIENT Fujitsu Services
TOTAL LEASED SPACE 4,100 sqm

RESULTS

Colliers International's Office Agency acted as Fujitsu Services' advisor in the leasing of 4,100 sqm in the new Textorial Park in Łódź. Fujitsu Services is one of the leading IT services companies in Europe, and the space is to be used as a call centre employing 500 people, with operations commencing in early 2009.



CLIENT Sanofi Aventis
TOTAL LEASED SPACE 5,500 sqm

RESULTS

Colliers International represented Sanofi-Aventis, the largest pharmaceutical company in Europe, in the process of leasing office space at North Gate (Warsaw). Sanofi-Aventis will move to the new office in Q1 of 2009 and will become one of the biggest tenants, occupying 5,500 sqm.



CLIENT Pekao Financial Services
TOTAL LEASED SPACE 2,600 sqm

RESULTS

In Q3 of 2009 Pekao Financial Services, represented by Colliers International, will move into 2,600 sqm of office space in the Park Postępu office complex. The complex is located in Mokotów, the most developed district of Warsaw in terms of the number of modern office projects.

POLAND

Retail Market

EXECUTIVE SUMMARY

The total volume of modern retail space in Poland is approaching 6.7 mln sqm. The optimistic prognosis for the future which held sway until mid-2008 is now being re-evaluated in light of the current economic situation. Global financial and commercial property markets are suffering creating issues for those wishing to obtain suitable project financing. Despite the turmoil, however, a further increase in retail space in Poland is widely expected.

Starting from the end of 2007 there has been a clear trend in the modern retail space market – the growing interest in development in the smaller cities (below 400,000 population). These locations will witness the most activity with several new projects planned for the few coming years. This is prompted by the changing market cycle but also by developers looking for alternative untapped markets and potential revenue streams. In the biggest agglomerations,

where the markets seem to be temporarily saturated, investors will have to bet on new concepts that will differentiate them from the competition, simultaneously driving the quality level higher.

Demand generated by tenants presently remains stable. In practice there is no vacant space available. Obviously, there are some poorly planned and located developments that struggle to attract valuable tenants, but these are exceptions.

PRINCIPAL CITIES

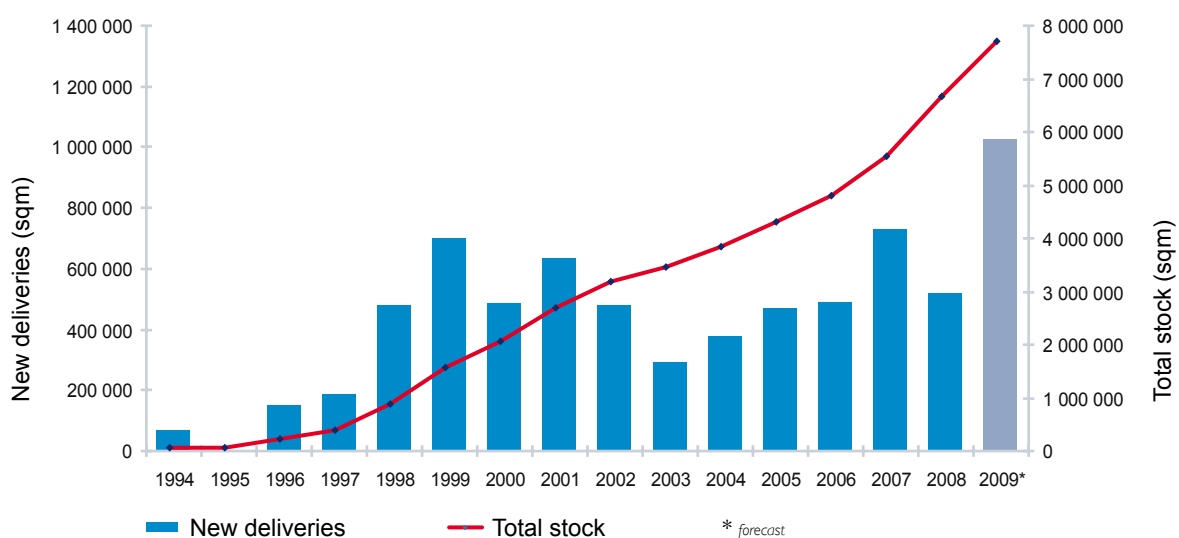
Just over 500,000 sqm of leasable area in new modern projects were developed around Poland in 2008. The latest trend whereby developers are directing their interest towards smaller cities continued in 2008. Until a few months ago, the share of the country's total national retail stock held by Poland's largest cities was expected to fall to below 60% by the end of 2010. However,



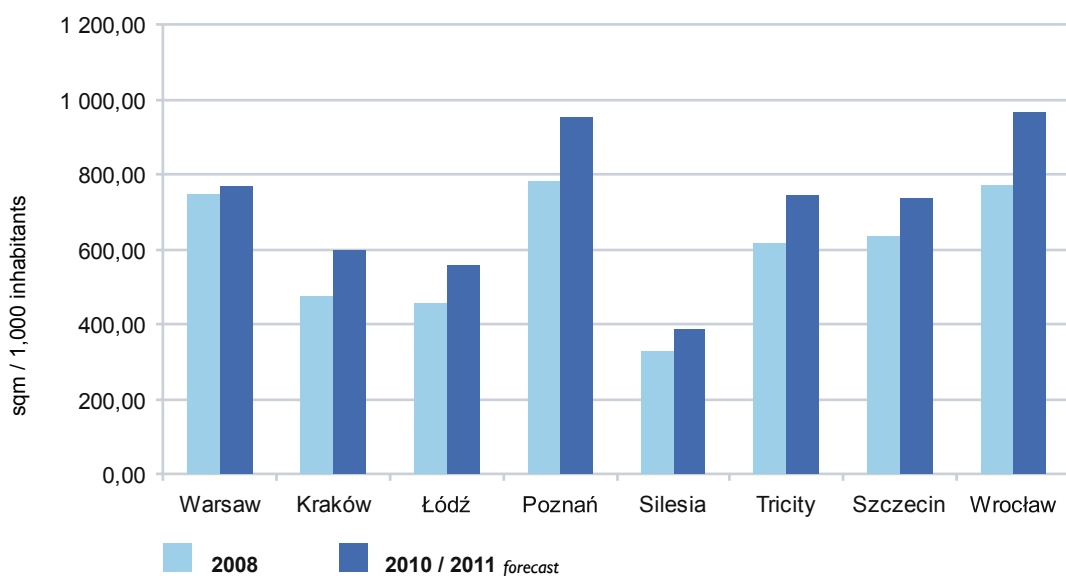
Selected projects delivered in 2008

Project	Developer	GLA (sqm)	City/Region
Pestka	PBW Polska	40,000	Poznań
Focus Park	Parkridge CE Retail	38,500	Bydgoszcz
Ferio	Raiffeisen Evolution Project Development	23,000	Konin
CH Karolinka	Mayland Real Estate	60,000	Opole
Focus Park	Parkridge CE Retail	30,000	Zielona Góra
Alfa Centrum	Invest JVK Management	35,000	Białystok
Marino	RE Investment / Gant Development	27,000	Wrocław
Foum Koszalin	Multi Development, Atrium European Real Estate	45,000	Koszalin
Pogoria	Mayland Real Estate	30,000	Dąbrowa Górnicza – Silesia
Galeria Wisła	Caelum Development	22,600	Płock

Retail space development in Poland



Retail market saturation in the 8 biggest Polish conurbations



given current financial strains many developers are likely to suspend their projects or re-evaluate their plans.

In comparison to previous years there has been little change in the overall market picture in the main Polish cities. Warsaw, given the demographic potential and purchasing power, is and will be for a long time the major retail location in the country. However its total retail space has moved just slightly over last year's 1,300,000 sqm as only one small gallery was officially opened (15,000 sqm of GLA) in 2008.

The Upper Silesia region, an agglomeration of Katowice and the surrounding cities, developed its total supply by a further 12% in 2008, maintaining its second position in terms of size. Wrocław came third with 500,000 sqm of total space, an increase of 5%. Tricity, the fourth largest market in Poland, remained at the 2007 level.

In terms of saturation per capita, Poznań is currently the most developed retail market in Poland (790 sqm per 1,000 inhabitants). Followed closely by Wrocław (770 sqm per 1,000 inhabitants) and Warsaw (758 sqm per 1,000 inhabitants). Tricity and Szczecin follow with the indicator around 620 sqm per 1,000 inhabitants. Other locations, especially Silesia still have some catching up to perform. Poznań and Wrocław are thus close to par with the European average shopping centre density benchmark of ca. 800-1,000 sqm per 1,000 inhabitants.

As for future shopping centre supply, given the current economic climate we have focussed our analysis only on those projects currently under construction. It would be premature to judge the market based on the potential volume of space from announced and planned centres as it is unclear when exactly they will enter the implementation phase.

SECONDARY CITIES

There is almost 1 mln sqm of new projects under construction in Poland as of today, of which two thirds are outside the main locations.

As we mentioned in our previous market summaries, small cities are currently under the spotlight for developers and investors. Until 2010 it will be these locations where there will be the greatest growth of modern retail space, although the current economic and financial situation calls into question the financial feasibility of many of these projects. Furthermore, it is the smaller cities that may be the hardest hit by the economic slowdown thus diminishing the demand for new retail space.

Outside of the largest eight conurbations in Poland the total modern retail stock totals 1.8 mln sqm. This could triple in size by the end of 2010 if current plans are realized, and reach a level of 3.5

Retail market saturation in selected smaller cities in Poland



mln sqm. By this date their share of the whole country's stock would increase up to over 40%.

Small cities will most likely overtake the targets cities in terms of market saturation per capita. Currently the ratio in such smaller cities is normally just

Despite the financial market crisis and expected economic slowdown, we anticipate the retail real estate market in Poland will continue along a path of steady growth.

over 500 sqm retail space per 1,000 inhabitants, however in many cases (e.g. Koszalin, Opole, Rzeszów, Słupsk) it should approach or even exceed 1,000 sqm by 2010-2011.

RENTS

Rental rates for retail space in Poland depend on a mix of factors – the potential of the city, the profile of the catchment area, the project layout, the developer's competitive position in the market, the location of the unit within the centre, and the strength of the tenant's brand. As a result, rents for similar locations can vary significantly.

There has been a visible tendency on the Polish market of growing rates of 10-15% annually over the last couple of years. This, however, applied mostly

to the most attractive retail centres benefiting from an excellent location and an appealing mix of tenants. Over recent months the rents have stabilized and they are not likely to rise further in the near future. The retail sectors seems to be more resistant to the economic turmoil and there are numerous tenants

still searching for space but the burden of uncertainty is being felt in the industry.

Rents in the most attractive projects, which are typically the best-located, can rise to close to EUR 100 per sqm for a small boutique.

FORECAST

Despite the financial market crisis and expected economic slowdown, we anticipate the retail real estate market in Poland will continue along a path of steady growth. The current situation of under-supply will not be resolved in a period of just a few months. This is particularly visible on the high streets where well located and high quality outlets continue to find tenants, willing to pay hefty rents.

We also anticipate that that developers' forecasting of market trends will lead them to broaden their offer beyond the regular shopping facility by integrating better design and/or mixed uses into their projects.

High street rents	
High street	Rent (EUR/sqm)
Warsaw – ul. Nowy Świat	70-100
Gdańsk – ul. Rajska	45-55
Poznań – ul. Półwiejska	40-48
Kraków – Main Square	65-80
Wrocław – Main Square	65-75

Rents in shopping centres (EUR/sqm)				
Principal cities				
Small boutiques (0-100 sqm)	Medium boutiques (101-250 sqm)	Large boutiques (251-500 sqm)	Medium shops (500-1,500 sqm)	Large shops (>1,500 sqm)
35-55	25-38	15-28	9-16	6-12
Secondary cities				
22-40	18-25	12-17	10-12	6-10

POLAND

Retail Case Studies



CLIENT

Monoblok Sp. z o.o.

ASSET

Green Point

TOTAL SPACE

5,350 sqm

RESULTS

Colliers International was chosen as the exclusive agent for leasing the Green Point Shopping Center in Poznań. It will comprise 5,350 sqm of space with 35 retail units located on two floors. The center was designed by Piotr Barełkowski, the architect of Stary Browar in Poznań. The shopping center's tenants will include service companies, such as banks and a dry cleaner, as well as fashion retailers.



CLIENT

Hermes Sp. z o.o.

ASSET

Galeria Przy Zamku

TOTAL SPACE

10,000 sqm

RESULTS

Colliers International has been appointed as the exclusive agent for a new shopping center in Brzeg. The development will include a mall with 10,000 sqm of retail space as well as a 4 star, 85 room hotel. Brzeg is the fourth-largest city of the Opolskie Voivodship region, which comprises almost 40,000 inhabitants. The new shopping center will include a supermarket, consumer electronics store, well-known clothes and shoe shops, and various restaurants.



POLAND

Retail Case Studies



CLIENT

Deutsche Bank

RESULTS

Colliers International's Retail Department was chosen by Deutsche Bank to be its exclusive agent in a countrywide search for bank branch locations. By the end of 2008, Colliers International has secured and negotiated lease agreements on behalf of the bank for 45 locations in the biggest cities in Poland.



CLIENT

Bergendahl Group (Glitter)

RESULTS

Colliers International has secured retail locations for its client, the Bergendahl group, which owns and manages the Glitter brand that offers jewellery and other accessories for women. Colliers International was chosen as the exclusive agent for securing locations for Glitter stores. The company is implementing its expansion plan by opening 20 new stores per year.

POLAND

Industrial Market

EXECUTIVE SUMMARY

Despite an uncertain future, 2008 was yet another fruitful year for the industrial real estate market in Poland. Although it did not match the pace of growth as in 2007, in practice overall take-up was very much similar to 2007 figures. In terms of new construction completed last year, Warsaw more than doubled the volume of new deliveries from the previous year. The regional Polish logistics buildings supply grew by almost 60% in 2008, reaching a total of 3 million sqm of total space. Projects currently under construction suggest another good year for the market in terms of the delivery of stock.

Whereas rising construction and labour cost were the developers' main concern at the beginning of the 2008, current economic prospects are now far more important. One can be virtually certain that 2009 is unlikely to improve on activity growth in the previous couple of years. Although the demand for modern logistics space is not going to evaporate we will witness a major slow down in take-up and temporary shift towards build-to-suit projects.

SUPPLY

Warsaw

The total volume of space in the capital city market reached just over 1,900,000 sqm in 2008, representing 28% growth in stock compared to 2007. This represents a 38% share in Poland's modern warehouse market. Over the course of 2008 locally active developers have delivered over 400,000 sqm of new space – a significant improvement to the 143,000 sqm completed a year earlier. A further 290,000 sqm are under construction in the Warsaw region as of today (for *Evolution of modern industrial space in Warsaw* chart see page 20).

Regions

The upper Silesia region is still the main

Growth levels are going to be mediocre in the coming quarters, rather than continuing along the very strong growth curve of recent years.

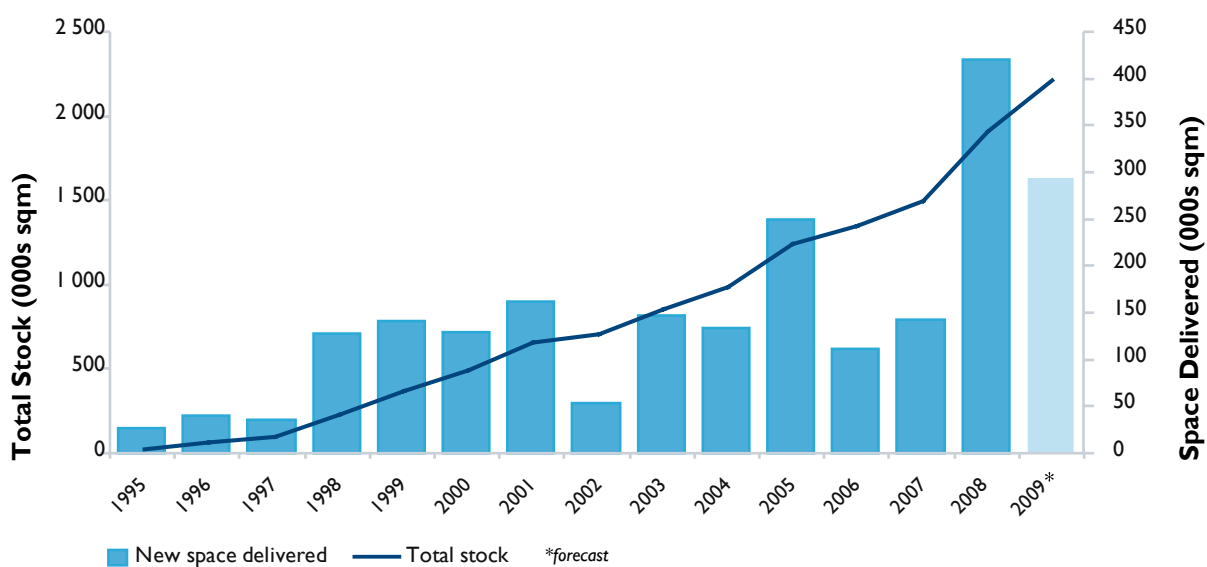
logistic market outside Warsaw. Total industrial stock here is 870,000 sqm,



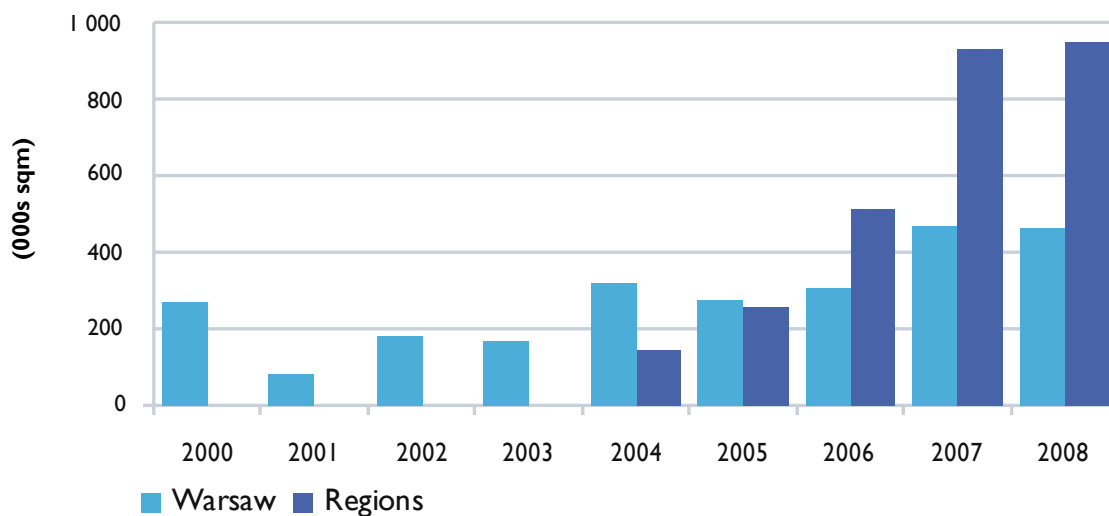
Warsaw market overview – 2008

Zone	Stock (sqm)	Vacant Space (sqm)	Vacancy Rate	Space under construction (sqm)	Average Effective Rent (EUR/sqm)
Zone 1 (to 10 km from center)	432,450	37,550	8.68%	22,000	4.90 - 6.20
Zone 2 (10 – 25 km from center)	1,080,450	93,700	8.67%	233,000	2.90 - 3.50
Zone 3 (>25 km from center)	393,650	113,000	28.71%	36,500	2.75 - 3.35
Total	1,906,550	244,250	12.81%	291,500	

Evolution of modern industrial space in Warsaw



Take-up of modern industrial space in Poland



Regional markets overview – 2008

City/Region	Stock (sqm)	Vacant Space (sqm)	Vacancy Rate	Average Effective Rent (EUR/sqm)
Central Poland	779,500	92,200	11.8%	3.2 - 3.6
Poznań	730,000	102,300	14.0%	3.2 - 3.6
Silesia	867,460	54,400	6.3%	3.2 - 3.7
Wrocław	542,000	125,300	23.1%	3.3 - 3.7
Kraków	35,900	10,500	29.2%	4.2 - 4.5
Gdańsk	82,000	0	0.0%	3.5 - 3.9
Total	3,036,860	384,700	12.7%	

that is 40% more than in 2007. Looking at the number of projects being under construction now, 2009 will welcome similar volume of new supply.

The Wrocław market was the 2008 winner in terms of the volume of new supply coming to the market – over 100% growth y-o-y. This level of performance can be explained by the very low levels of new supply being brought to the market in previous years.

The Central Poland area proved once again to be the most attractive warehouse and logistic location. Over the course of the year its offer grew by 82%, providing 350,000 sqm of new leasable space.

DEMAND

The first three quarters of 2008 seemed to be leading the way to another record year of take-up. By year end, however, the situation had completely changed – the fallout from a rather tumultuous October meant many occupiers put decisions on hold and the last three months of the year corrected all expectations downward.

In actuality, the market was gradually slowing down starting from the middle

of the year. So, although second half figures were well below the pace set in the first six months of the year, by year end, total take-up of just over 1.4 million sqm was very similar to take-up levels recorded in 2007.

Warsaw performed slightly lower than in 2007, as take-up only inched over 30% of the entire market share (in comparison to 34% in 2007). Zone II took back its position as the main industrial location in the Warsaw area

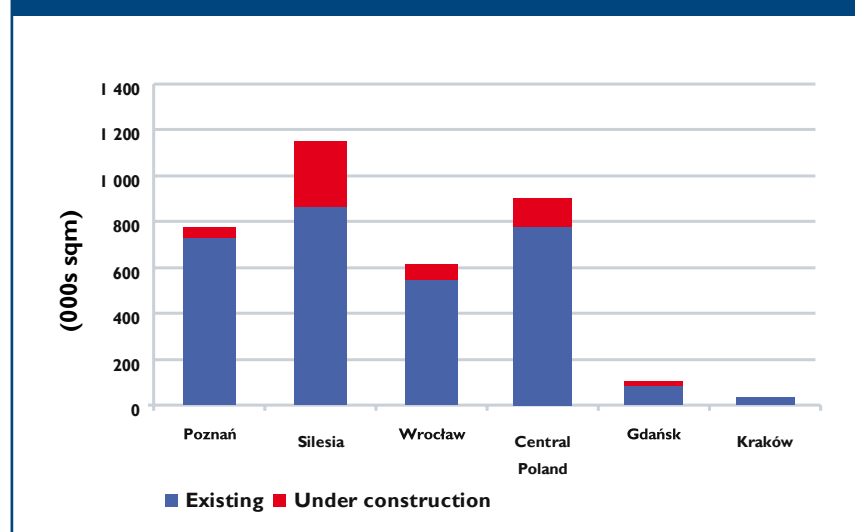
with a share of over 70% of demand in the capital market.

The main warehouse locations outside the capital were able to attract tenants that took up over 900,000 sqm. The Central Poland area around Łódź stands out from the other regional locations accounting for almost 30% of total rented space in 2008 (22% when the Warsaw area is included). This shows that our prediction from last year's market summary turned out to be true – the geographical location of the area plays a crucial role in its attractiveness to tenants. Silesia came second with a 25% share of the pie, followed by Poznań (22%) and Wrocław (16%).

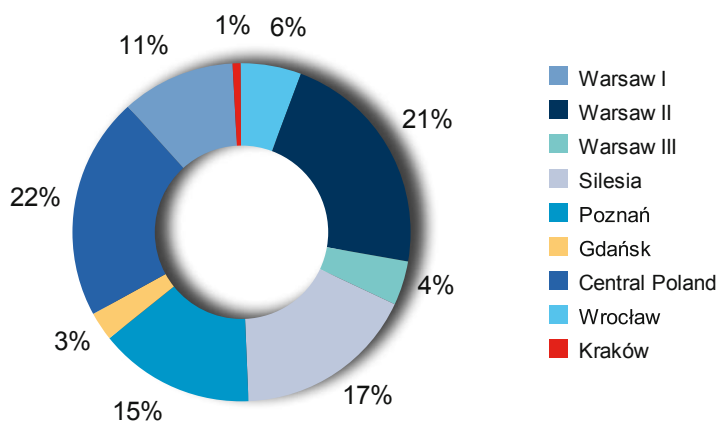
VACANT SPACE

In the Warsaw market, both Zone I and Zone II declared significant 9% vacancy levels. Although, this represents a slight increase y-o-y, if one takes into account the high level of new completions during 2008, the situation is far from gloomy. The Zone III vacancy rate –

Regional markets potential - 2008



Take-up by region in 2008



almost 30% – looks very unhealthy, but can be in part explained by the three major warehouses which were completed recently adding a total over 55,000 sqm to the sub-market.

In total, the vacancy rate for the regional markets stands at 13%, which is a significant increase y-o-y (up from almost 8%). Again, if we look at the levels of new supply delivered to the market, the large proportion of it being in the second part of the year, this should be a short-term issue, although it is going to take time for tenants to absorb it.

RENTS LEVEL

After a few years of rental stability or, in some cases, decline, the market has witnessed a shift upwards in 2008. Over the last two quarters of the year landlords increased their rental expectations by as much as 20%. This is justified mainly by the difficulties in securing appropriate financing for further development. It is expected that rental levels, despite falling land and construction prices and depreciated

Polish currency, will continue to grow in the coming months in pursuit of the levels closer to those in more advanced markets. Except for the city of Warsaw, where market rents are approaching

EUR 6 per sqm in the city locations, in most locations the average rents are over EUR 3 per sqm and inching towards EUR 4 per sqm for smaller spaces.

FORECAST

The main drivers of the industrial real estate growth in the last years – the explosion in private consumption and Poland's industrial production output – are now temporarily gone. This of course does not mean a total cessation of demand for warehouse space. We anticipate that growth levels are going to be mediocre in the coming quarters, rather than continuing along the very strong growth curve of recent years.

In the long run though, Poland is still in an advantageous position to attract even more investment in modern warehouse sector.

Selected lease deals in 2008

Company	Building	Space (sqm)	Zone
Warsaw			
Antalis	ProLogis Park Błonie II	51,000	2
Rohlig	Goodpoint Puławska	26,000	1
Trans Południe	Europolis Park Błonie	22,000	2
Athletic	Tulipan Park	22,000	2
Raben	ProLogis Park Błonie II	15,000	2
ACP Pharma	Panattoni Park Ożarów	13,750	2
Regional cities			
Leroy Merlin	Panattoni Park Stryków	56,000	Central Poland
Żabka	Tulipan Park	26,000	Poznań
Jysk	Logistic City	25,000	Central Poland
Magnetti Marelli	Millennium Logistic Park Tychy	20,000	Silesia
Recticel	Panattoni Park Łódź South	20,000	Central Poland
Sauer Danfoss	Panattoni Park I	19,000	Wrocław
Coca Cola HBC	Panattoni Park Myslowice	18,000	Silesia
Black & Decker	Tulipan Park Gliwice	15,000	Silesia

POLAND

Industrial Case Studies



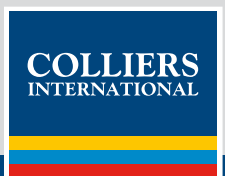
CLIENT Fiege
TOTAL LEASED SPACE 5,000 sqm
RESULT

Colliers International represented Fiege, the leader in the logistics sector, in leasing 5,000 sqm of warehouse space in Point Park Mszczonów. Point Park is one of the biggest logistic parks in CEE, offering 94,000 sqm of Class A warehouse space with the possibility to build another 200,000 sqm.



CLIENT Rohlig Poland
TOTAL LEASED SPACE 5,000 sqm
RESULT

In Q2 of 2009 Rohlig Poland will move to a new logistics park – Tulipan Park Łódź – located in the Widzew district. In response to the company's growth, Rohlig will lease almost 5,000 sqm. In the transaction Rohlig Poland was represented by Colliers International.



POLAND

Industrial Case Studies



CLIENT Raben
TOTAL LEASED SPACE 11,000 sqm
RESULT

Logistics operator Raben Polska has leased 11,000 sqm of warehouse space in Panattoni Park Stryków. The property consists of 3 buildings offering in total 100,000 sqm. Raben will move to the new premises in Q1 of 2009.



CLIENT Leroy Merlin
TOTAL LEASED SPACE 3,750 sqm
RESULT

Leroy Merlin, an international retailer offering construction materials and items for interior design, has leased 3,750 sqm of warehouse space in ProLogis Park Gdańsk. The new location facilitates the distribution of goods to the two Leroy Merlin hypermarkets in the area located in Gdańsk and Rumia. In the transaction Leroy Merlin was represented by Colliers International.

POLAND

Investment Market

EXECUTIVE SUMMARY

The Polish investment market in 2008 experienced a significant decrease in investment activity. This followed on from 2007, which although proved to be a year of strong real estate investment performance, the first signs of a slowdown had started to appear at the end of the year. Total investment volumes only amounted to around EUR 1.8 billion in 2008 – compared to EUR 4 billion in 2006 and EUR 3 billion in 2007 this represents a significant fall. The majority of transactions were concluded in the first and the third quarters of the year, and many of them were completions of transactions that

SECTORS

The retail sector, which has dominated the market in previous years, markedly decreased its share in the market in 2008. Conversely, the office sector share of activity accounted for almost 70% of total transaction volume. In difficult economic times fully leased office properties in a good location enjoy the greatest popularity.

The dynamics of the office leasing markets in Poland's major cities have performed very favourably recently – increasing rental levels, growing demand/absorption and decreasing vacancy rates have combined to create a

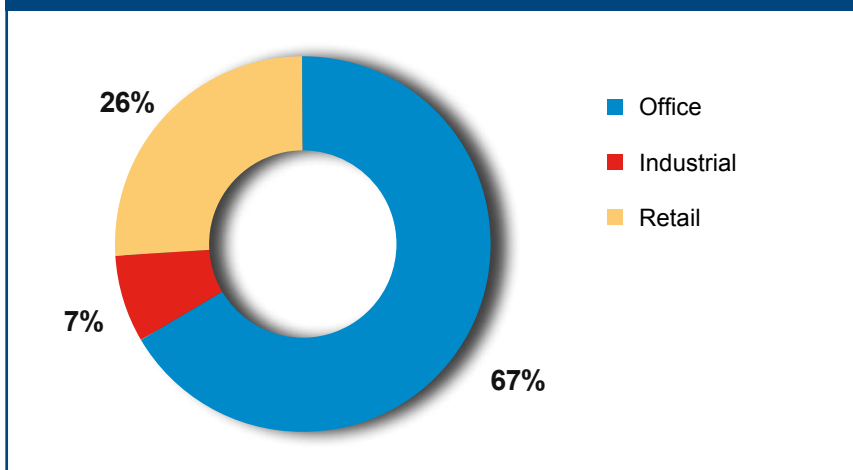


The most noticeable change was a significant decrease in the number of retail transactions, alongside a relatively large increase in activity in the office sector.

began in 2007. The most noticeable change was a significant decrease in the number of retail transactions, alongside a relatively large increase in activity in the office sector.

fundamentally sound product generating a stable cash flow. Several high-profile transactions at sub-6% yields closed in 2008. These include the purchase of Rondo 1 by MGPA (50% interest; EUR

Investment market in 2008



160 mln), Marynarska Business Park by DEGI (EUR 157 mln), Tulipan House by Commerz Real (EUR 59.7 mln), Atrium City (EUR 115 mln), Bema Plaza (Wrocław; EUR 106 mln) and Andersia Tower (Poznań; EUR 80 mln) by Deko Immobilien.

The largest transaction in the market was the purchase of the TP SA portfolio (entailing three office buildings in Warsaw, comprising 47,000 sqm of leasable space) by the Baltic Property Trust (BPT). BPT has been an active investor in the Polish market over the last three years. The total volume of the mentioned transaction was EUR 167.9 mln. Total transaction volume in the office sector would have been larger if a few transactions had not been held due to the situation in the financial markets. Several of them could close in the first half of 2009 once the situation has stabilized.

In the retail sector the largest transaction was the purchase of 3 Stawy Shopping Center in Katowice by Union Investment (EUR 95 mln). The second largest deal was concluded between Heitman (vendor) and GE Real Estate Fund (purchaser) for a portfolio of 12 shopping centers. The value of this transaction was EUR 80 mln.

The Polish industrial investment market remains the least active in terms of the number of transactions and the total volume of investment. The largest industrial transactions which took place in 2008 included the sale of a logistic park (40,000 sqm) by Raben Group to TMW Pramerica and the purchase of Europa Park (58,000 sqm) by Pinnacle Real Estate from Europa Distribution Center. The volume for 2008 would have been higher, was it not for the impact of the credit crunch - two major industrial transactions did not close as a result.

INVESTORS

The Polish market is much broader today, in terms of the number, types and domicile of investors. During 2008 the most active players were investors from Germany, especially cash-rich open-ended funds. There were also investors from the United Kingdom and Luxembourg which concluded several transactions.

In terms of deal-flow Deko Immobilien, First Property and SEB were the most active in 2008, while in terms of market capitalisation Deko Immobilien took first place enriching its portfolio with 3 high class office properties of a total value of over EUR 300 mln. Other significant players were DEGI, Commerz Real and Baltic Property Trust.

YIELDS

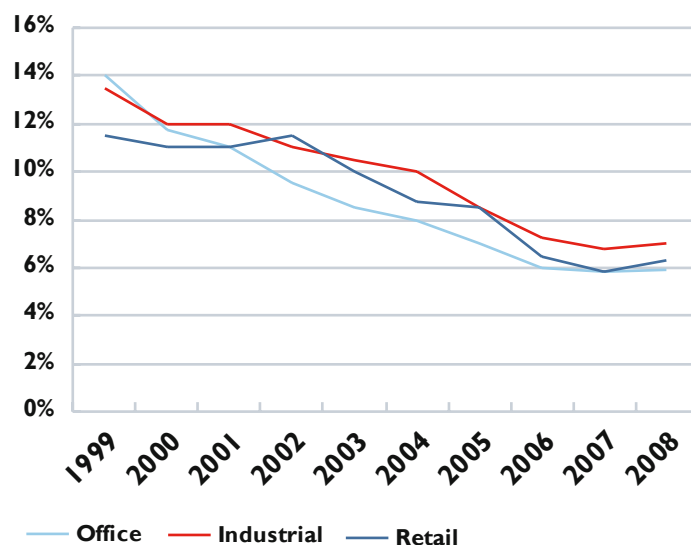
Prime yields in the third quarter of 2008 were approx. 6% for office, 7.3% for

industrial and 6.3% for retail properties. These transactions took place before the final hit of the financial crisis in the last quarter of the year – no major transaction closed in the last quarter of 2008.

FORECAST

The global financial crisis is expected to cause outward movement of prime yields. Currently it is extremely difficult to establish the extent of the correction due to shortage of reference transactions. Initial signals which we continue to receive from the marketplace indicate that prime yields for core assets have moved out by at least 100-150 basis points in comparison to the third quarter 2008 across all major asset classes on the commercial real estate market. The reasons behind the aforementioned correction include increased risk premium attributed to Poland and the CEE region in general, limited

Prime Yields





availability (or lack thereof) of debt financing accompanied by growing interest margins and lower Loan-To-Value (LTV) ratios. Cash-rich investors will have an option of concluding transactions by means of equity, which will cause further upward pressure on yields as higher cost of

includes the current strong dynamics on leasing markets, characterized by low vacancy rates.

According to Colliers International, a fully functioning banking system is essential for stabilization of the commercial real estate market. The current situation is expected to last at least until the end of the first half of 2009, once major banks have their financial statements and the extent of incurred losses becomes more clear. Recommencement of bank lending will be carried out on more rigorous terms – with the LTV ratios not exceeding 60-65%, at least in the medium term and an increase of interest margins. Increased capital requirement (and lower LTV ratios) will generate demand for hybrid instruments, such as mezzanine arrangements, both for acquisition purposes and development project financing.

Colliers International expects that distressed sellers, forced to dispose of their assets at high yields due to liquidity problems or refinancing issues, will begin to appear on the markets within the next months.

terms of rents. Single transaction volumes will also be limited due to liquidity risk and problems with securing senior debt – few market players will have the capacity to close single asset deals in excess of EUR 125 million.

The global financial crisis is expected to cause outward movement of prime yields.

equity deteriorates returns from such investment, which is expected to be compensated by higher capitalization rates at acquisition. Another aspect is the yield increase on other EU real estate markets, which compete for investors' capital with assets located in Poland.

One of the main factors alleviating the upward pressure on yields in Poland

The prevailing trend in 2009 will include selective approach to opportunities by investors, particularly by German funds, which are expected to dominate the market. Preferred investments will include well-located modern buildings which generate a stable cash flow with long lease lengths and strong covenants or assets with significant reversionary potential in

POLAND

Investment Case Studies



CLIENT/Seller Skanska Property Poland

ASSET Atrium City

TOTAL SPACE 20,000 sqm

RESULT

Colliers International represented Skanska Property Poland in the forward sale of Atrium City, a Class A office building, which upon completion in May 2009, will offer almost 20,000 sqm of office and retail space in the very heart of Warsaw's central business district. Deko Immobilien acquired the property in a forward purchase agreement on behalf of its WestInvest fund. Atrium City is more than 90% pre-leased to tenants and will house the Poland headquarters of Deloitte. The property will be known as 'Deloitte House' when its main tenant takes occupancy in the spring.



CLIENT/Buyer Baltic Property Trust

ASSET TP SA office buildings portfolio

TOTAL SPACE 47,000 sqm

RESULT

Colliers International acted as an exclusive advisor to Baltic Property Trust in the process of purchasing TP SA's portfolio comprising 3 office buildings in Warsaw: Twarda Tower, Moniuszki Tower and Obrzeźna building, totalling 47,000 sqm of leasable space.

POLAND

Land Market

EXECUTIVE SUMMARY

The year 2008 came as a surprise to the majority of investors and participants in the Polish real estate market following a sharp U-turn compared to 2007. Compared to the UK, Spanish or US markets the changes have not been so abrupt although more and more developers and investment groups have recently decided to postpone their investment plans. Particularly those in search of liquidity and financing – a major problem for the market by the end of 2008. Investors have since flooded the market with assets bought in earlier years, or even months, especially land assets with valid zoning or building permits. The previous backlog of land waiting for permits which began to back-up in mid-2007 (created by a rather inefficient planning administration) eventually culminated in being released to the market at the end of 2008. Land prices have thus fallen.

Whereas the first half of 2008 brought about a shift from residential development to office and retail, at present, none of these sectors give developers or their banks the confidence to “go ahead”, especially given the difficulties and costs associated with

obtaining finance. The overoptimistic assumptions of land owners and, partly, plain greed on their behalf which enticed them to abstain from profitable sale at the beginning of 2008 has left these owners with assets nobody is prepared to purchase. All in all, Colliers International foresees a further decrease in land prices in 2009 as the supply of land for residential, warehouse, commercial and retail developments is increasing whilst demand is diminishing. Additional concern stems from the fact that further investment opportunities within all Polish city limits will be provided, attributable to the recent amendment to the rural law which excludes rural land within the administrative limits of Polish cities from agricultural production. Fortunately for now, local authorities have not fulfilled their expectations of completing zoning for their cities, thus areas covered by zoning tend to remain at the same level as at the beginning of 2008.

RESIDENTIAL INVESTMENT SITES

Due to the credit crunch, rising mortgage rates, a lack of availability of foreign denominated loans (especially in Swiss Francs) as well the



Percentage of zoning coverage in major Polish cities

City	% of area covered by Master Plan	% of new Master Plans in preparation
Warsaw	20%	80 acts in preparation (32%)
Kraków	14%	40%
Łódź	16%	24%
Poznań	20%	ca. 30%
Katowice	16%	9%
Gdańsk	59%	16%
Wrocław	37%	20%

Source: Cities

need for equity, demand for residential developments has decreased. This has fed through into lower demand for investment sites suitable for multi-storey residential development functions. Additionally, most developers still have unsold flats and many flats on the second market originate from investment funds selling their assets, thus providing even greater supply with the potential of 30% of existing stock for sale.

Developers noticed this shift in the market at the turn of 2007 and 2008 and changed their strategies focusing on the development of average cost apartments, and bringing their prices down. Despite the benefit of construction costs economies of scales for larger sites, developers are now looking for smaller sites which have the potential to create higher quality stock with a quicker development turnaround. Larger projects are being removed from their immediate strategic perspective.

In terms of residential land availability, a 25-40% increase in land volume compared with the beginning of 2008 was made available to the market via investment funds, corporations and smaller foreign developers (from Spain, the UK, France). Many of these players decided to cash in their assets in order to cover operating losses from other locations, increase cash reserves for local operations or to lower their weighted average cost of capital (WACC). This trend is envisaged to last for the first half of the year 2009.

With regard to changes in residential property prices, the midpoint between the highest and the lowest price per sqm of Net Sellable Area (PUM – Powierzchnia Użytkowa Mieszkalna) fell by 16% between Q1 2008 and Q4 2008 on average. The highest decrease was noted in the range of minimum prices (i.e. land prices for large developments, more than 200 flats or for lower end production) – with a mean

decline of 27% in the 7 biggest cities in Poland of Warsaw, Kraków, Łódź, Poznań, Silesia conurbation, Tricity and Wrocław.

Of these locations, Warsaw suburbs, Łódź, Tricity and the Silesia conurbation decreased by the highest factor from 65% in Warsaw suburbs (from minimum price of EUR 175 to EUR 62), to 50% in Łódź (from minimum price of EUR 150 to EUR 75), 38% in Tricity (from EUR 200 to EUR 125) and 33% in the Silesia conurbation (from EUR 150 to EUR 100). The maximum offers for investment sites changed, on average, by a 10% downward correction. Warsaw and Silesia prices remained at the same level throughout 2008, whereas Tricity offers decreased the most by 23% from EUR 325 to EUR 250 per sqm of PUM.

The greatest diversity of offers are still present in Warsaw city (price range of ca. EUR 400 in the centre and EUR 213

Range of land prices in major Polish cities per sqm of net sellable area (PUM)

City /Region	I half 2008				End 2008			
	Min	Max	Mid-point	Range	Min	Max	Mid-point	Range
Warsaw - Centre	225	625	425	400	225	625	425	400
Warsaw - Suburbs	175	275	225	100	62	275	168.5	213
Kraków	160	350	255	190	160	300	230	140
Łódź	150	275	212.5	125	75	250	162.5	175
Poznań	175	350	262.5	175	150	300	225	150
Silesia	150	275	212.5	125	100	275	187.5	175
Tricity	200	325	262.5	125	125	250	187.5	125
Wrocław	200	360	280	160	175	300	237.5	125

prices in EUR

Changes in the prices (H1 2008 /end 2008)

Changes %	Min	Max
Warsaw - Centre	0%	0%
Warsaw - Suburbs	-65%	0%
Kraków	0%	-14%
Łódź	-50%	-9%
Poznań	-14%	-14%
Silesia	-33%	0%
Tricity	-38%	-23%
Wrocław	-13%	-17%
Mean	-27%	-10%

in the suburbs), Łódź and Silesia (ca. EUR 175), showing that those markets offer a wide variety of investment projects, from cheaper products or larger developments to smaller upper-end apartments.

OFFICE INVESTMENT SITES

Warsaw

Land prices for office investment sites in 2008 started from EUR 175 per sqm up to EUR 3,500 per sqm, although on average transaction prices were between EUR 300 and EUR 1,200 per sqm and between EUR 160 and EUR 625 per sqm of GLA. Similar to the beginning of 2008, the locations most preferred by developers and investment funds are CBD, Mokotów and Jerozolimskie Avenue. Although the demand for offices, triggered by a lack of office space and need for diversification, has led many development companies to focus on this sector to a greater extent than on residential. The planned pipeline for 2009-2010 has been considerably revised due to the uncertain economic outlook and financing problems faced by developers.

Changes in the prices (H1 2008 /end 2008)

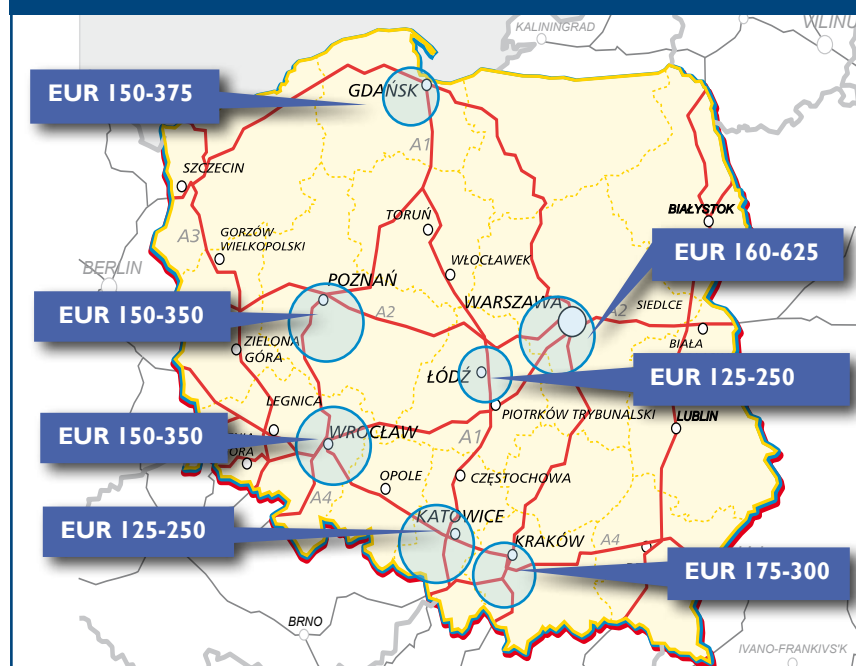
Changes %	Min	Max	Mid-point
Warsaw - Centre	-42%	-29%	-32%
Kraków	-22%	-20%	-21%
Łódź	0%	-23%	-17%
Poznań	-33%	-22%	-26%
Silesia	0%	-17%	-12%
Tricity	-50%	-38%	-42%
Wrocław	-40%	-26%	-31%
Mean	-27%	-25%	-26%

Range of land prices in major Polish cities per sqm of gross leasable area (GLA)

City /Region	I half 2008				End 2008			
	Min	Max	Mid-point	Range	Min	Max	Mid-point	Range
Warsaw - Centre	275	875	575	600	160	625	392.5	465
Kraków	225	375	300	150	175	300	237.5	125
Łódź	125	325	225	200	125	250	187.5	125
Poznań	225	450	337.5	225	150	350	250	200
Silesia	125	300	212.5	175	125	250	187.5	125
Tricity	300	600	450	300	150	375	262.5	225
Wrocław	250	475	362.5	225	150	350	250	200

prices in EUR

Summary of price ranges per sqm of GLA in major Polish cities



Gdańsk, Kraków, Poznań, Wrocław

Prices for new office sites in Gdańsk can range from EUR 100 to EUR 800 per sqm of land. Relative to GLA, there is a price range of EUR 150 per sqm in Zaspia District to EUR 375 per sqm in the Old Town part of Gdańsk – a decrease of 50% and 38% respectively

the beginning of 2008. This equates to EUR 300 to EUR 850 per sqm of land.

Katowice, Łódź

In Katowice office investment sites range in price from EUR 125 to EUR 250 per sqm of GLA although the average transaction amounts to about EUR 190 per sqm. In Łódź, land prices

within EUR 150-200 per sqm range. Due to the recent increase in developments in major cities in Poland, developers have looked into smaller cities between 25,000-75,000 inhabitants – thus increasing the demand for plots and their prices. This need now appears to have been met to an extent and investors are now delaying further acquisitions. Accordingly, the price for retail plots in Katowice is about EUR 150-200 per sqm and in Łódź, due to bigger supply of retail space, they sell for ca. EUR150 per sqm.

Colliers International foresees a further decrease in land prices in 2009 as the supply of land for residential, warehouse, commercial and retail developments is increasing.

from the beginning of 2008. Similar price ranges can be found in Wrocław and Poznań. In Kraków, on the other hand, the decrease in prices has been lower – prices range from EUR 175 to EUR 300 per sqm (GLA) depending on the location which represent a decrease of 22% and 20% respectively relative to

for office developments are similar to those in Katowice.

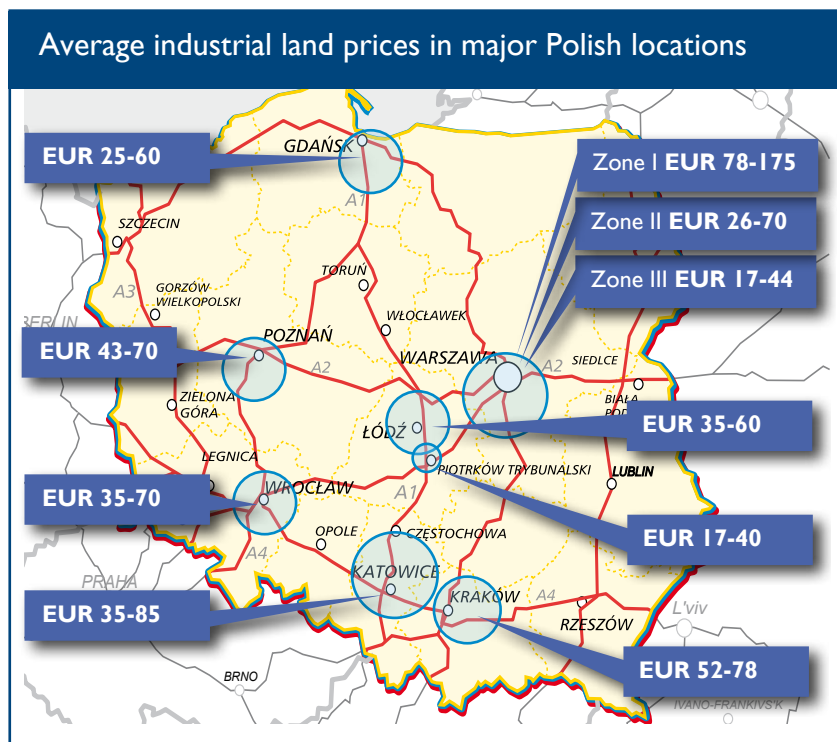
RETAIL INVESTMENT SITES

The price of sites for retail investments range from EUR 50 per sqm of land up to EUR 400 per sqm. The highest level of pricing accepted by developers is

INDUSTRIAL INVESTMENT SITES

In recent years, land prices for logistic and production use have enjoyed continual growth up to the first half of 2008. Land prices, especially alongside the construction sites of new highways, have been rising from around EUR 15 to EUR 20 per sqm in 2005 up to EUR 100 per sqm mid-2008, depending on the location and zoning plans. Although this trend has reversed since then with a 15% decline in the value of industrial land prices, certain locations boasting the most developed road infrastructure and projected road investments, such as Warsaw, Poznań area, Upper and Lower Silesia as well as Stryków area (north of Łódź) still remain on developers agendas. By reason of proximity to Warsaw's city centre and a shortage of industrial development plots Zone I command the highest prices in the entire country, which vary between EUR 78 and EUR 175 per sqm of land.

The development and demand for industrial sites continues to track the construction of new motorways, and the network of upgraded roads. However, owing to market conditions developers tend to focus on rural land intended for change of use as a lower entry cost option.



POLAND

Land Case Studies



CLIENT

Skanska

CITY

Katowice

SERVICE PROVIDED

Colliers International's Land Department acted as exclusive agent in the sale of 6 ha of land in Katowice. The plot was acquired by Skanska for office development.



CLIENT

Panattoni

CITY

Gliwice

SERVICE PROVIDED

Colliers International represented Panattoni in the acquisition of a 5 ha site in Gliwice. The company will develop there a modern warehouse offering 25,000 sqm.

COLLIERS
INTERNATIONAL

POLAND

Hospitality Market

EXECUTIVE SUMMARY

World tourism and travel

International tourist arrivals were only 2% higher in 2008 than in 2007. Most destinations around the world will be negatively influenced by the global economic downturn, from a demand, capacity and supply-side perspective. After a poor year for the airlines when ca. 50 airlines went bankrupt due to rising fuel costs many will now suffer from a fall in passenger demand. The impact of this is a cancellation of, or delaying in new airplane orders. Indian Air, Philippines Air, and United have recently cancelled their orders. Iberia and Cathay Pacific are delaying theirs. A consolidation of airline companies is now expected resulting in cuts in available seats throughout all regions of the world.

Hotel occupancies in some major European cities such as Vienna, Paris, Madrid, Milan, Rome, London and Lisbon are all down on 2007 levels, some as much as 20% in October 2008. Cities in Poland are yet to feel this impact, but occupancy levels are expected to fall even though 2008 was the fourth consecutive positive growth year for Poland's hospitality industry.

Poland

Tourism arrivals decreased by 12% in 2008, compared to 2007. The decrease in arrivals was mostly due to the fact that the feeder markets to Poland started showing recessionary signs towards the end of the year. This was compounded by a strong Polish currency and inflated prices of the low cost carrier flights to Poland in the summer months. Collectively, this impacted negatively on tourist arrivals in 2008. As with other cities in Europe, occupancy levels and

RevPar (Revenue per Available Room) dropped, however not as severely.

As of December 2008, most of Warsaw's hotel General Managers confirmed that the world economic slowdown was affecting trading but not at the same scale as in other western European cities.

HOTEL SECTOR IN MAJOR CITIES IN POLAND

Warsaw's overall occupancy for the 2, 3, 4 and 5 star hotels was 67.9% in 2008 – constant compared to 2007 occupancy. The 5 star hotel sector, however, experienced a lower occupancy of 64.7% occupancy and ADR (Average Daily Rate) of ca. EUR 109. RevPar growth for all hotels was 2.8% y-o-y. Lower occupancies in the upscale segment were due to lower summer leisure transient occupied rooms.

Most of Warsaw's hotel General Managers confirmed that the world economic slowdown was affecting trading but not at the same scale as in other western European cities.

Pipeline: The following projects remain in the pipeline for 2009 – one 5 star boutique hotel with 96 rooms, a 250 room 3 star Hilton Garden Inn, a 286 room 4 star hotel in the city centre E-System Hotel and a 250 room hotel at the new Okęcie Airport Terminal. Hotel de Silva in Piaseczno (a neighbouring town to Warsaw) will open in the first quarter of 2009.

Transactions: No transactions reported
Important events: The new Terminal 2 at Warsaw airport was opened in July 2008. Krakowskie Przedmieście was completely renovated, a street which many regard as the most attractive pedestrianised street in Poland. The National Stadium, in preparation



for UEFA Euro 2012, commenced construction in August. From a demand perspective, two marketing events helped lift the profile of Poland internationally – The BBC Worldwide Warsaw campaign was on the air for over 8 weeks. The CNN “Eyes on Poland” programme was a big feature during October – a positive shift away from the global financial turmoil gripping the news.

Poznań

Poznań fared better in 2008, the World Climate Conference in December helped the destination, stimulating demand for a substantial amount of rooms. Estimates suggest around 60,000 room nights were occupied due to this event. The occupancy (for all hotels) for the city in 2008 was ca. 55.1% and the estimated ADR was EUR 67. The new NH Hotel (93 rooms) opened in September. Colliers International continues to recommend for the city to create a brand and a clear plan for promotion.

Pipeline: There is a Hilton Garden Inn project underway, and most likely a Holiday Inn will soon be announced. The Andel’s, and the RadissonSAS hotel projects were, however, canceled. **Transactions:** No transactions reported. **Important events:** The World Climate Conference in December was a superb opportunity for the city of Poznań to shine. This landmark event was the first of its kind for the city, putting Poznań on the map as a capable venue for such large scale events.

Wrocław

This city showed a slight improvement in occupancy, hitting 70.1% and the same ADR as in 2007 of EUR 75. The city has made great strides with its branding and promotion initiative. It

made a tremendous, albeit unsuccessful, effort in bidding for the European Institute of Technology Headquarters in 2008. This level of ambition leads

The current global recession will undoubtedly have a negative impact on business and leisure travel.

Colliers International to be bullish about growth prospects for the hotel sector in the city.

Pipeline: As reported in 2007, the 240 room Hilton 5 star hotel and a new Sheraton project are still in the pipeline. Justin Center – a 150 room 4 star hotel is scheduled to open in the summer. Monopol is being renovated as an upscale boutique hotel, scheduled to open in the first quarter of 2009. The Rialto bis 5 star boutique hotel project is now on hold.

Transactions: The Holiday Inn was leased to SCANDIC Hotels, scheduled for re-opening in January 2009.

Important events: None

Kraków

For the first time in 3 years Kraków showed a decrease in both occupancy and RevPar. Across all hotel categories, an average occupancy rate of 73% was achieved, and an ADR of EUR 82. The 5-star segment, however, produced very positive figures of ca. 75% and EUR 107 respectively.

Pipeline: The 169 room Best Western Premier opened its doors in the third quarter 2008. The Park Inn hotel which is under construction and there are at least three new hotels in the 3 and 4 star categories that will be built, including the new Park Inn Hotel. This 152 room hotel will open during the first quarter 2009. The new 180 room Hilton Garden Inn is now on hold.

Transactions: The RT Hotels portfolio

was sold to PUHIT (The Monopol, the Regent and the Galicya).

Important events: None

Łódź

As we reported last year Manufaktura Shopping City, The Special Economic Zone and new manufacturing projects such as the Gillette factory, the expansion of BSH, and the opening of the Dell plant have precipitated a small growth in room nights in 2008. We believe that across all sectors, the occupancy rate in Łódź was just over 57%, and an achieved ADR of EUR 51. The President of Łódź invested in the first ever BBC Worldwide campaign in September to attract more tourists to the city. This promotion was called “Would you in Łódź?”. The results of this campaign were very positive, reaching 10.7 million affluent Europeans, improving overall awareness of the city throughout Europe.

Pipeline: The new Campanile hotel opened in February 2008. The 167 room 4 star Manufaktura Andel’s Hotel opening was delayed until May 2009 and the new 5 star Hilton project is still under evaluation.

Transactions: No transactions reported. **Important events:** The second phase of the BBC Worldwide campaign “Would you in Łódź?” is set for summer 2009.

Gdańsk, Gdynia and Sopot

Occupancy in Gdańsk slipped to 66% in 2008, with an ADR of EUR 77, mostly due to dismal trade during the summer in the foreign leisure business. The Sopot Grand Hotel performed at 55% occupancy and EUR 130 ADR. The Sheraton opened, but did not fair

well, since the hotel is lacking the conferencing and SPA facilities.

Pipeline: The new 150 room Hilton is under construction and the Sheraton in Sopot has now opened. This hotel's conference and SPA facilities will be delivered in the summer of 2009. Also under construction is the RadissonSAS in Gdańsk which will open in the second quarter of 2009.

A 4 star QUBUS Hotel will open with 110 rooms in mid 2009. A 1 star ETAP Hotel with 143 rooms will also open in the coming year.

Transactions: The Holiday Inn was leased to SCANDIC Hotels, scheduled for re-opening in January 2009.

Important events: The economic outlook is not so positive for Gdańsk due to the EU induced restructure of the Gdańsk Shipyards. This will place an economic burden on the city and the region.

Szczecin

We continue to see steady progression in the occupancy and trading levels of existing hotels, driven by the new government and president aggressively promoting and pursuing FDI as well as Polish investors. A trend we picked up on last year. While existing stock has fared well, the last quarter of 2008 saw a check on development activity as three major developers cancelled their projects due to the turmoil in financial markets and banking. As with Gdańsk, the restructuring of the Szczecin Shipyards will have a notable effect on the micro economy in this region. We believe, for 2008 the city finished with occupancies of 63% and an ADR of EUR 53.

Pipeline: None

Transactions: No transactions reported

Important events: None

2009/2010 FORECAST & TRENDS

UEFA Euro 2012

As we wrote last year, the UEFA EURO 2012 tournament will continue to positively affect and influence the Polish economy. The addition of several new kilometers of highways will enable the country to become much more efficient in the distribution of goods as well as further incentivize the free and efficient traffic of people between our territorial borders. In 2008 some 250 new kilometers of roads were built and another 540 km were contracted and executed for building. Poland remains on track to deliver 1,200 new km of roads before the championship. According to the PL 2012 President Marcin Herra, all new stadiums are also on track to be built. Warsaw and Gdańsk are well on their way. Wrocław will start in March of this year and all other stadia will be renovated on time.

The main concern in Poland appears to be with the ability of Ukraine to execute their part of the bargain. The recent restructuring of Ukraine's organizing committee is surely a step forward, but the ongoing political bickering does not portray confidence to the UEFA board.

Hospitality Market

The current global recession will undoubtedly have a negative impact on business and leisure travel. Although Poland should avoid major falls in occupancy, we predict a decline in RevPar of 2.5% to 4% in 2009. In 2010 we anticipate that RevPar index will start to increase again.

There is still a considerable amount of new hotel projects coming to life in the next two years. This includes 4 Hiltons, 2 Ramada's, 3 Rezidor hotels,

1 Holiday Inn, 2 Andel's, 2 Novotels, 3 Etaps, and of course a number of presently unbranded hotels which will be delivered. These represent around 3,000 new rooms which is in-line with the strategic requirement for new rooms in Poland – this addition to stock is only 4% to 5% of existing hotel rooms (72,000). In 2008 1,134 new hotel rooms were opened in Poland. We do not see a significant slowdown in the development of new hotel products in the coming 5 years. Poland only has 20 rooms per 10,000 inhabitants, whereas western European countries typically have 200 rooms per 10,000 inhabitants.

As mentioned in last year's report, the 5 major cities in Poland need to develop world-class multi-functional congress, conference and exhibition venues. These facilities are required to help all sectors grow, not just the hospitality industry, providing places where people can meet, present, trade and network. This is where we envisage the hotel industry being encouraged to invest and develop new facilities to cater to the MICE sectors.

We continue to support last year's recommendations, as we still see optimistic horizons for globally branded 2-, 3- and 4-star products in most regions, towns and cities. This growth impetus will be accelerated with the take-up of EU infrastructure funds. History shows that the hospitality industry grows successfully when there are efficient modes of communication available, such as: road, rail and air networks. Poland entering the Schengen zone at the end of 2007 was a milestone for the country, positively influencing growth in cross border visitors and business investment. An increase in demand for hotel space in Poland will be possible in the coming years.

POLAND

Hospitality Case Studies



CLIENT

Wings Properties

ASSET

Hilton Hotel in Wrocław

RESULT

Colliers International was chosen by Wings Properties to prepare a feasibility study for a 5 star Hilton Hotel in Wrocław. It will offer 200 rooms and 150 apartments.



CLIENT

Jan Wójcikiewicz Hotele

ASSET

Hilton Hotel in Gdańsk

RESULT

This luxury, 5 star hotel will be the third Hilton-family asset in Poland when it opens in 2010. The hotel will offer 1,000 sqm of conference and banquet space, a conference centre and underground parking. Colliers International was an exclusive advisor to Jan Wójcikiewicz Hotele during negotiations of the franchise agreement.



CLIENT

Salwator Group

ASSET

Hilton Garden Inn

RESULT

Advised by Colliers International, E-Hotel SA, a member of the Salwator Group, is developing a 4 star hotel in Warsaw – Hilton Garden Inn. The project is targeted to business clients and will include an entire floor (400 sqm) of conference space, a fitness centre, a restaurant and parking.

FORMS OF REAL ESTATE TITLE

Polish law defines several property and contractual rights in relation to real estate. The main property titles are ownership and perpetual usufruct (*użytkowanie wieczyste*) as the property rights, and lease (*najem*) and tenancy (*dzierżawa*) as the contractual rights.

Acquisition of ownership is effective upon the execution of the sale agreement. Acquisition of the perpetual usufruct right is effective upon registration in the land and mortgage register.

ACQUISITION OF REAL ESTATE BY FOREIGNERS

The general rule is that foreigners require a permit from the Minister of Interior and Administration to acquire real estate. This rule does not apply to citizens or commercial entities of Member States of the European Economic Area and Switzerland, thus, except for acquisition of a second house (this restriction expires on 1 May 2009) and agricultural and forest land, these entities do not need to obtain this permit.

REAL ESTATE REGISTERS

In Poland there are two types of public registers evidencing title to real estate: (i) land and mortgage registers (*księgi wieczyste*), which describe the legal status of real estate and are held by the local courts; and (ii) land registers (*ewidencja gruntów*), which describe the physical status of real estate and are kept by the local authorities.

TRANSACTION CURRENCY

From 24 January 2009, it is possible to denominate and settle transactions in Poland either in Polish (PLN) or foreign currencies (e.g. EUR or USD).

TRANSFER TAXES

As a general rule, the sale of the ownership right (or perpetual usufruct right, accordingly) to a developed plot, or a plot of land that is designated

for development in the zoning plan, is subject to 22% VAT. However, in several cases, the sale of developed land is exempt from VAT - or exempt with a VAT option - which means that the seller and the buyer can decide that the transaction will be VAT-able. If a transaction is either VAT exempt or not subject to VAT, the sale is subject to transfer tax at the rate of 2% (the buyer is liable for the payment of transfer tax). Transfer tax is charged on the market value of the land subject to transfer.

TRANSACTIONS FEES

The main transaction costs consist of notarial and court fees.

Usually, notarial fees depend on the value of the subject of the transaction, and currently the maximum notarial fee is PLN 10,000 net of VAT.

The acquisition of an interest in real estate shall be registered in the land and mortgage register. There is a maximum fixed court fee of PLN 200 per entry.

LATEST CHANGES IN LAW

Commercial entities can now enter into leases for a fixed period of time of up to 30 years. This came into effect from 1 January 2009.

Since 1 January 2009, it is required that an energy certificate be obtained for each building handed over for use or any building that is subject to sale or lease. The certificate should be presented to the buyer or tenant of the building.

Since 1 January 2009, the procedure to exclude agricultural and forest land from agricultural or forest use has ceased for real estate located in towns and cities.

www.cliffordchance.com/poland

Polska

w Warszawie od 1997, w Krakowie i Wrocławiu od 2008



*Kryzys może mieć
pozytywne przełożenie
na to, że rynek
nieruchomości stanie
się znów domeną
specjalistów od
nieruchomości.
Będziemy obserwować
odwrót w stronę
doświadczenia
i otwartego dialogu
między stronami.*

Droży Klienci i Przyjaciele,

Mimo iż 2008 rok był udany dla rynku nieruchomości komercyjnych, kryzys finansowy i zapowiedź spowolnienia gospodarczego przyćmiły inne wydarzenia na rynku. Kryzys dał się we znaki przede wszystkim rynkowi inwestycyjnemu, na którym nastąpił spadek liczby i wolumenu transakcji. W przypadku leasingu nieruchomości zauważalna była większa ostrożność firm w podejmowaniu istotnych decyzji finansowych, wpływając na wydłużanie procesu decyzyjnego w kwestiach najmu.

Wszyscy patrzymy na nadchodzący rok z niepokojem, jednak Polska postrzegana jest w dużo lepszym świetle niż inne europejskie kraje. Jej mocną stroną są młodzi, wykształceni ludzie, na których nie ciążyą duże zobowiązania finansowe, jak ma to miejsce w przypadku ich rówieśników w innych krajach.

Na rynku najmu powierzchni magazynowych i biurowych utrzymał się wysoki poziom aktywności, chociaż w przypadku magazynów wolumen transakcji był mniejszy od oczekiwanego. Oba rynki były świadkami rekordowych transakcji. Utrzymuje się niski poziom pustostanów w obu sektorach, zatem nie doświadczymy znaczącego spadku czynszów.

Rynek powierzchni handlowych również ma się dobrze. Przewidywany jest szybki wzrost podaży – w budowie znajduje się obecnie 1 milion metrów kwadratowych powierzchni handlowych.

Miniony rok był okresem znaczącej ekspansji naszej firmy. Otworzyliśmy 2 biura regionalne – we Wrocławiu i Krakowie. Przyjęliśmy także do naszego zespołu wiele nowych osób. W odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku polskiego stworzyliśmy w naszych strukturach Dział Gruntów Inwestycyjnych. Rok 2008 okazał się niezwykle owocny dla naszego Działu Zarządzania Nieruchomościami i Majątkiem Spółek, który znacząco powiększył swoje portfolio.

Rok 2009 nadal pozostaje niewiadomą, ale oczekujemy, że firmy skoncentrują się w większym stopniu na swojej podstawowej działalności. Kryzys może mieć pozytywne przełożenie na to, że rynek nieruchomości stanie się znów domeną specjalistów od nieruchomości. Będziemy obserwować odwrót w stronę doświadczenia i otwartego dialogu między stronami.

z poważaniem,

Hadley Dean
PARTNER ZARZĄDZAJĄCY
POLSKA

Colliers International Poland Sp. z o.o.
The Metropolitan Building,
Plac Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa, Polska
Tel.: +48 22 331 78 00
Fax: +48 22 331 78 01



Polska



Gospodarka

43-44



Rynek biurowy

45-52



Powierzchnie handlowe

53-58



Powierzchnie magazynowe

59-64



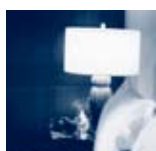
Rynek inwestycyjny

65-68



Grunty inwestycyjne

69-74



Rynek hotelowy

75-79

Gospodarka

EKONOMIA

Skutki załamania na rynku hipotecznym w Stanach Zjednoczonych oraz kolejna faza kryzysu finansowego przesłoniły inne wydarzenia w 2008 roku. Pomimo niekorzystnej sytuacji zewnętrznej rok 2008 należy zaliczyć do udanych dla polskiej gospodarki. Nadchodzący rok będzie znacznie trudniejszy, a spowolnienie gospodarki światowej nie ominie także Polski.

Wzrost gospodarczy w 2008 roku utrzymał się nadal na wysokim poziomie, z PKB większym o około 5% w porównaniu do 2007 roku. Sytuacja gospodarcza uległa pogorszeniu w ostatnim kwartale; spadła produkcja przemysłowa oraz eksport. W ujęciu rocznym jednak poziom eksportu zwiększył się o około 7,8%, a produkcja przemysłowa o 5,6%.

Wzrost gospodarczy ulegnie znacznemu osłabieniu w nadchodzącym roku, nastąpi też stagnacja na głównych rynkach eksportu w Polsce. Ministerstwo Finansów szacuje, że wzrost gospodar-

czy w 2009 roku wyniesie 3,7%, jednak większość ekonomistów prognozuje PKB w granicach 2-3%, lub jeszcze niżej. W porównaniu z 2008 rokiem jest to znaczny spadek, ale na tle większości państw europejskich, gdzie prognozowany jest ujemny wzrost gospodarczy, jest to dobry wynik. Niepokój ekonomistów budzi poziom deficytu budżetowego. Utrzymanie go na niezmiennym poziomie może okazać się wyjątkowo trudne, gdyż spodziewane są niższe przychody niż wcześniej zakładane przez Ministerstwo Finansów.

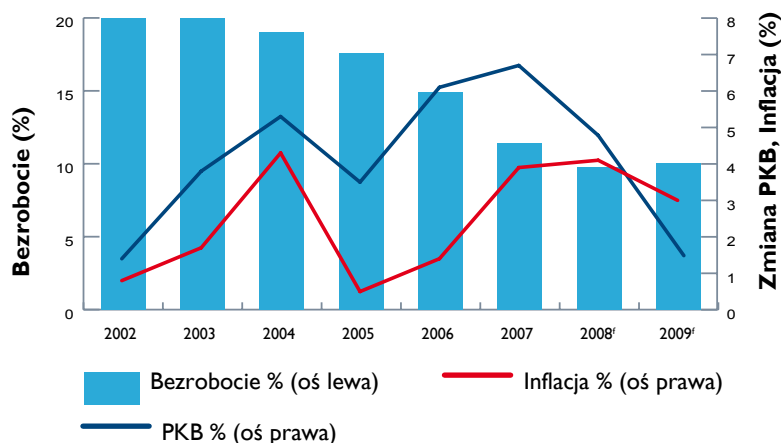
Poziom bezpośrednich inwestycji zagranicznych w Polsce w 2008 roku szacowany jest na 10-12 mld EUR, czyli niżej niż rok wcześniej. W 2009 roku nastąpi ich dalszy spadek. PAIiZ szacuje, iż napływ zagranicznego

Pomimo niekorzystnej sytuacji zewnętrznej rok 2008 należy zaliczyć do udanych dla polskiej gospodarki.

kapitału wyniesie około 10 mld EUR, jednak większość ekonomistów ocenia przyszłoroczny poziom BIZ na około 5-6 mld EUR. Nie można już liczyć na



Wskaźniki ekonomiczne



Źródło: DB Research, GUS

rozwój zakładów produkcyjnych, ale oczekiwany jest rozwój sektora nowoczesnych usług – wiele firm w poszukiwaniu oszczędności może zdecydować się na przeniesienie usług typu *back office* do Polski.

Tak jak we wcześniejszych latach, w 2008 roku nastąpił spadek bezrobocia (z 19,6% w 2004 do 9,8% w 2008). W największych ośrodkach miejskich stopa bezrobocia kształtuje się na minimalnym poziomie 2-4%. Ta sytuacja częściowo doprowadziła do dalszego wzrostu wynagrodzeń w ciągu minionego roku (o około 10%). W 2009 roku oczekiwany jest jednak wzrost bezrobocia, w wyniku czego zahamowaniu ulegnie presja płacowa. Poza zwolnieniami w niektórych sektorach gospodarki (w szczególności w branży budowlanej i motoryzacyjnej), niekorzystnie na rynek pracy może także wpłynąć rosnąca liczba Polaków powracających z Wielkiej Brytanii.

Do pozytywów należy zaliczyć osłabienie polskiej waluty wobec euro, co oznacza, że powiększy się denominowany w europejskiej walucie strumień wsparcia dla polskiej gospodarki. Dodatkowo dopływ funduszy unijnych spowoduje wzrost popytu wewnętrznego i osłabienie efektów kryzysu.

POLITYKA

Od listopada 2007 roku władzę w Polsce sprawuje koalicja Platformy Obywatelskiej i Polskiego Stronnictwa Ludowego. Uchwalonych zostało kilka ustaw takich jak poprawki do ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, mających na celu poprawę prowadzenia działalności gospodarczej. Rząd zapowiada także dalsze działania w tym zakresie, czego efekty powinny być odczuwalne w tym roku.

Pomimo obietnic Platformy Obywatelskiej dotyczących wprowadzenia radykalnych zmian, do tej pory nie została przeprowadzona najważniejsza reforma

– finansów publicznych. Racjonalizacja wydatków pomogłaby rządowi w obliczu kryzysu. Jedną z najważniejszych uchwalonych ustaw, której unikały przez ostatnich 10 lat wszystkie rządy, jest ustawa o wcześniejszych emeryturach, zgodnie z którą prawo do wcześniejszego przechodzenia na emeryturę utrzyma niecałe 250 tys. osób z ok. miliona do tej pory uprawnionych. Celem ustawy jest nie tylko graniczenie wydatków państwa na świadczenie emerytalne, ale także zwiększenie aktywności zawodowej społeczeństwa, co jest szczególnie ważne w dobie starzenia się społeczeństwa. Wśród istotnych decyzji rządu, zwłaszcza w obliczu kryzysu, wymienić należy także przyjęcie harmonogramu wejścia Polski do strefy Euro. Przedstawiony został konkretny termin przystąpienia – rok 2012. W związku z tym Polska powinna wejść do strefy ERM II w 2009 roku – każdy kraj przed przystąpieniem do strefy Euro musi utrzymać swoją walutę w tym systemie przez co najmniej dwa lata.

Wskaźniki ekonomiczne

		2004	2005	2006	2007	2008 ^p	2009 ^p
Nominalny PKB	USD mld	253,4	303,9	342,1	421,2	512,4	403,4
Realny wzrost PKB	% r-d-r	5,3	3,6	6,1	6,5	4,8	1,2
BIZ (netto)	USD mld	12,3	7,0	10,0	14,2	12	13,5
Stopa bezrobocia	%, koniec okresu	19,6	18,2	16,2	12,7	9,8	10
Bilans fiskalny	% PKB	45,7	47,1	47,6	45,2	44	43,6
Inflacja (CPI)	% r-d-r (koniec okresu)	4,3	0,5	1,4	3,9	4,1	3,0
Inflacja (PPI)	% r-d-r (koniec okresu)	5,4	0,2	2,4	2,5	3,3	1,5
Eksport	USD mld	81,9	96,4	117,5	144,6	186,5	190,3
Import	USD mld	87,5	99,2	124,5	160,2	210,6	207,5
Deficyt obrotów bieżących	% PKB	-4,2	-1,6	-3,2	-3,7	-5,6	-4,9
Kurs wymiany	USD średni	3,08	3,25	2,89	2,48	2,96*	3,15
Kurs wymiany	EUR średni	4,14	3,85	3,81	3,60	4,17*	4,10
Rezerwy wewnętrzne (z wyłączeniem złota)	USD mld (koniec okresu)	35,4	40,9	46,5	63,1	67,2	64,8

Źródło: DB Research, GUS, NBP

p=prognoza, *grudzień 2008

Rynek biurowy

WARSZAWA

Zarys ogólny

2008 rok charakteryzował się wysokim poziomem aktywności rynkowej, zawarto umowy najmu na ponad pół miliona metrów kwadratowych powierzchni. W minionym roku podpisano również największą dotychczas umowę najmu na polskim rynku obejmującą niemal 40 000 mkw.

Zdecydowanie spadł udział centrum w popycie – aż 85% aktywności skoncentrowało się w dzielnicach poza centralnych. Strefa Południowa Górna zdominowała rynek zarówno pod względem popytu jak i podaży.

Oddano do użytku ponad 250 000 mkw nowych powierzchni biurowych, znacznie więcej niż w poprzednich latach. Na 2009 rok natomiast przewidziane jest ukończenie około 315 000 mkw, z czego 1/3 jest już zabezpieczona umowami *pre-lease*.

Współczynnik powierzchni wolnej, mimo, iż bardzo niski na koniec 2007 roku, obniżył się jeszcze w tym roku i wyniósł w ostatnim kwartale 2,87%. Po rekordowym wzroście czynszów w poprzednim roku, stawki pozostawały stabilne przez większość 2008 roku.

Chociaż 2008 rok był udany pod względem podaży i popytu, zauważalne było rosnące zaniepokojenie firm kryzysem finansowym. Jednym ze znaczących trendów na rynku był przedłużający się proces decyzyjny najemców. Niektóre firmy zdecydowały się wyprowadzić z centrum do innych dzielnic w poszukiwaniu oszczędności i możliwości ekspansji.

Podaż

Całkowita podaż powierzchni biurowej w Warszawie wynosi obecnie 2 978 900 mkw. W ciągu całego 2008 roku oddano do użytku 252 400 mkw nowych biur, z czego zaledwie 14 500 mkw w centrum. Strefa Południowa Górna zdominowała pod tym względem cały rynek. Ponad 60% nowej podaży ukończono właśnie w tej części miasta.

Zdecydowanie spadł udział centrum w popycie – aż 85% aktywności skoncentrowało się w dzielnicach poza centralnych.

W sumie oddano do użytku 23 budynki. Największymi projektami w minionym roku były Marynarska Business Park (43 000 mkw), dwie fazy Marynarska Point (23 420 mkw) oraz Tulipan House



Rynek powierzchni biurowych w Warszawie

	IV kw. 2007	IV kw. 2008
Podaż poza centrum (mkw) Klasa A i B+	1 623 487	1 878 831
Wolna powierzchnia poza centrum	2,88%	2,15%
Podaż w centrum (mkw) Klasa A i B+	1 084 332	1 100 831
Wolna powierzchnia w centrum	3,37%	4,10%
Całkowita podaż (mkw) Klasa A i B+	2 707 819	2 978 900
Całkowita wolna powierzchnia Klasa A i B+	3,08%	2,87%

(17 900 mkw) w strefie Południowej Górnej i North Gate (29 900 mkw) w strefie Północnej. Wart wymienienia jest Grzybowska Park (10 300 mkw) jako jedyny znaczący projekt ukończony w centrum.

Na 2009 rok przewiduje się oddanie do użytku około 315 000 mkw powierzchni biurowej. W centrum miasta ukończone zostanie niewiele ponad 20 000 mkw, co przyczyni się do utrzymania przewagi stref poza centralnych.

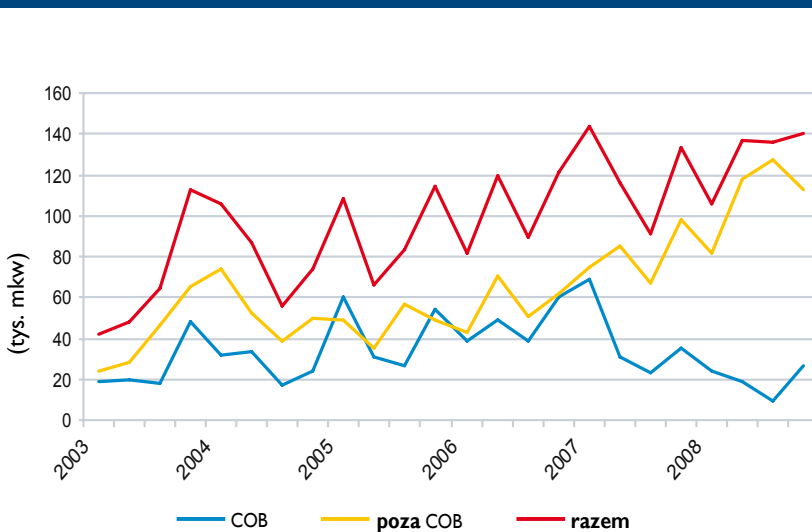
Popyt

Roczny poziom aktywności w 2008 roku wyniósł 523 900 mkw i jest to 7% wzrost w porównaniu do 2007 roku. Aktywność rynkowa utrzymała się na wysokim poziomie do końca roku i wyniosła w IV kwartale ponad 140 000 mkw. Z roku na rok rośnie także udział umów *pre-lease* w popycie. W 2007 roku tego typu umowy stanowiły 33% transakcji. W 2008 roku było to ponad 45%.

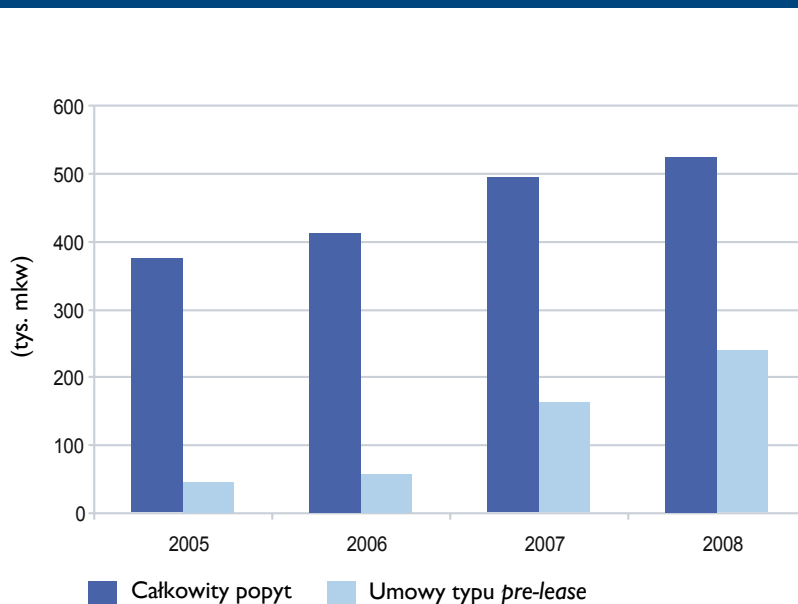
Prym pod względem aktywności wiodła strefa Południowa Górna, gdzie skoncentrowało się aż 40% popytu. Na drugim miejscu znalazła się strefa Południowa Zachodnia, gdzie zawarto 27% wszystkich umów. W Centralnym Obszarze Biznesu aktywność wyniosła około 80 000 mkw – o połowę mniej niż w 2007 roku.

Najwięcej transakcji najmu podpisały firmy z sektora doradztwa i finansowego. Pod względem wielkości wynajętej powierzchni sektor finansowy odpowiedzialny był za wynajem 25% powierzchni. Jednym z trendów na rynku był spadek udziału małych transakcji (100-500 mkw) i znaczący wzrost liczby umów średnich i dużych. Największą transakcją 2008 roku był najem blisko 40 000 mkw powierzchni

Aktywność kwartalna na warszawskim rynku biurowym



Udział umów typu *pre-lease* w całkowitym popycie



Największe transakcje na rynku biurowym w 2008 roku

Strefa	Budynek	Najemca	Powierzchnia (mkw)	Rodzaj umowy
Południowa Zachodnia (SW)	Lipowy Office Park	Pekao SA	39 000	Nowa (pre-lease)
Obrzeża Centrum (City Centre Fringe)	Warsaw Trade Tower	KPMG	9400	Renegocjacje + ekspansja
Południowa Górna (US)	Horizon Plaza	Nokia Siemens Networks	9500	Nowa (pre-lease)
Południowa Zachodnia (SW)	Blue Office	Saturn Media Holding	8000	Nowa
Południowa Górna (US)	Harmony Office Center	Millennium Bank	8000	Nowa (pre-lease)

biurowej przez Pekao SA w kompleksie Lipowy Office Park w strefie Południowo Zachodniej. Natomiast największą transakcją w Centralnym Obszarze Biznesu była renegocjacja umowy najmu przez KPMG (9400 mkw) w budynku Warsaw Trade Tower.

Powierzchnia wolna

W ciągu ostatnich trzech miesięcy współczynnik powierzchni wolnej na warszawskim rynku wzrósł nieco do poziomu 2,87%. Jednak w ujęciu rocznym obniżył się 0,2 punktów procentowych. Najwięcej pustostanów, podobnie jak w poprzednich kwartałach, jest

w Ścisłym Centrum (5,47%). Najniższy współczynnik odnotowano w strefie Zachodniej (0,76%). Pomimo oddania do użytku dużej ilości nowej podaży w minionym roku, poziom pustostanów w strefie Południowej Górnej pozostaje niski (1,65%), co świadczy o bardzo wysokim poziomie popytu w tej strefie.

Stawki czynszów

Stawki najmu utrzymywały się w 2008 roku na stałym poziomie. W ostatnim kwartale właściciele niektórych budynków w centrum obniżyli stawki wywoławcze, które w większości budynków w centrum kształtują się teraz na poziomie

24-28 EUR/mkw. Niższe stawki można spotkać w starszych lub niższej klasy budynkach. Poza centrum stawki wynoszą średnio 16 EUR/mkw. W niektórych budynkach położonych bliżej centrum lub w dobrym punkcie komunikacyjnym stawki są wyższe – około 18-20 EUR/mkw.

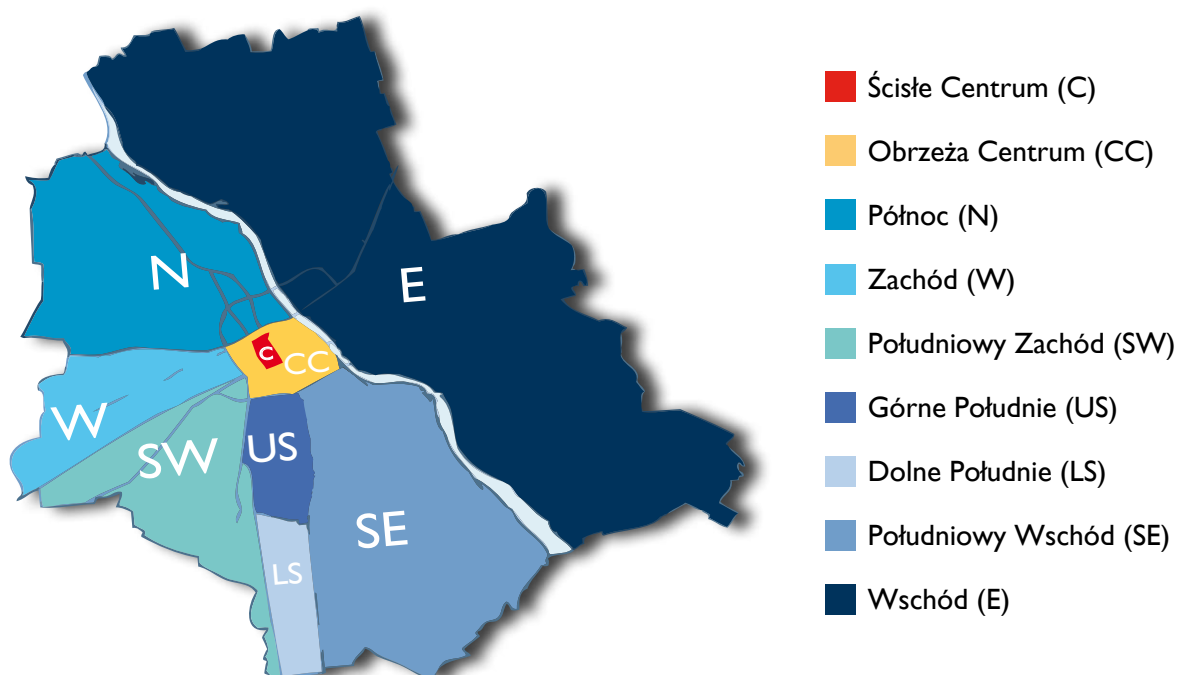
PROGNOZY

W 2009 roku strefy poza centralne będą nadal dominować pod względem aktywności. Ponad 90% podaży pojawi się poza Centralnym Obszarem Biznesu, ponadto wielu najemców wyprowadzi się z centrum w poszukiwaniu oszczędności. Z powodu niższego popytu w tej części miasta w 2009 roku może tam nastąpić spadek stawek czynszu. W pozostałych lokalizacjach czynsze powinny pozostać stabilne. W 2009 roku będziemy obserwować rosnącą liczbę ofert podnajmu i większą liczbę najemców zainteresowanych taką opcją wynajmu powierzchni.

Nowa podaż w 2008 roku (wybrane budynki)

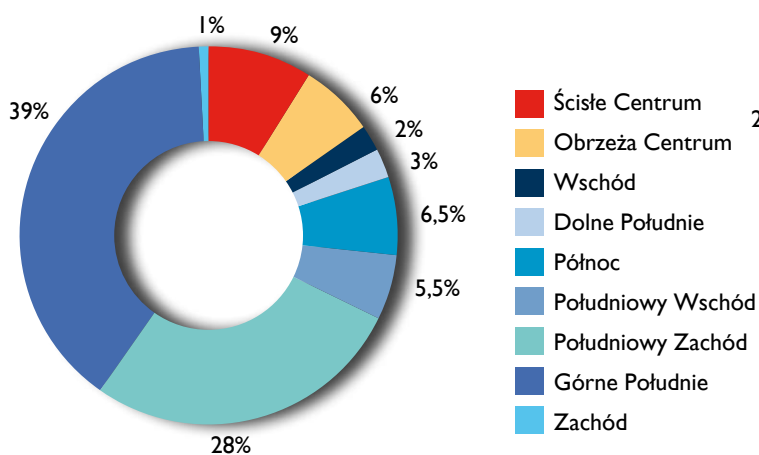
Strefa	Nazwa Budynku	Całkowita Powierzchnia Biurowa (mkw)
Ścisłe centrum (Core)	Grzybowska Park	10 330
Południowa Zachodnia(SW)	Equator	16 980
Południowa Górna (US)	Marynarska Point I & II	23 420
Południowa Górna (US)	Marynarska Business Park	43 000
Północna (N)	North Gate	29 900

Warszawski rynek biurowy – podział na strefy

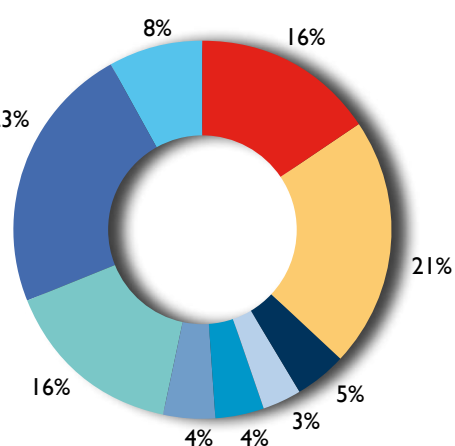


Warszawski rynek biurowy w 2008

Udział stref w całkowitym popycie



Udział stref w całkowitej podaży



RYNKI REGIONALNE

Zarys ogólny

Rok 2008 podobnie jak rok poprzedni charakteryzował dynamiczny rozwój rynków regionalnych. Łącznie do użytku oddano około 296 000 mkw powierzchni biurowej. Dla porównania w całym 2007 roku oddano do użytku w miastach regionalnych 138 000 mkw biur.

Największy udział w nowej podaży miał Wrocław, gdzie do użytku oddano 114 000 mkw. Dzięki temu stał się największym rynkiem regionalnym, wyprzedzając Kraków. Szybki przyrost powierzchni biurowej został także odnotowany w Łodzi.

Pod względem popytu Kraków i Wrocław wyprzedziły inne miasta. Największe umowy najmu na rynkach regionalnych podpisano w pierwszym półroczu minionego roku (np. 6700 mkw wynajęte przez HP we Wrocławiu czy 11 600 mkw przez State Street Corporation w Krakowie). W drugiej połowie roku nie było już tak spektakularnych transakcji, jednak zauważalny jest trend wynajmowania coraz większych powierzchni (powyżej 1000 mkw).

Współczynnik powierzchni wolnej utrzymuje się w większości miast na niskim poziomie. Stawki czynszu utrzy-

mują się na podobnym poziomie do tego w dzielnicach poza centralnych w Warszawie, czyli średnio ok. 14-17 EUR/mkw. Nieco niższe czynsze można spotkać w Łodzi, Lublinie i Katowicach.

Wrocław

Spośród rynków regionalnych rynek wrocławski zanotował najbardziej dynamiczny rozwój w minionym roku. Z całkowitą podażą na poziomie 263 200 mkw stał się pierwszym co do wielkości rynkiem regionalnym. Nowa podaż powierzchni biurowej we Wrocławiu była rekordowo wysoka. Do użytku oddano aż 114 000 mkw, w tym budynki największych międzynarodowych deweloperów aktywnych na polskim rynku. Największym biurowcem ukończonym w 2008 roku jest projekt Ghelamco Bema Plaza (23 000 mkw). Do użytku zostały także oddane biurowiec Globis (13 600 mkw) firmy GTC oraz pierwsza faza projektu Skanskiej Grunwaldzki Center (9200 mkw). Choć jeszcze w połowie roku 2008 deweloperzy zapowiadali, iż rok 2009 również będzie znaczący pod względem nowej podaży, kryzys na rynkach finansowych zwerfykował te plany. Realne jest oddanie niecałych 30 000 mkw. Na około 70% tej powierzchni są już podpisane umowy najmu.

Współczynnik wolnej powierzchni pozostaje na niskim poziomie, chociaż

w porównaniu z 2007 rokiem wzrósł nieco i w IV kwartale 2008 wyniósł 5,7%. Chociaż spodziewamy się niższego popytu w 2009 roku, to poziom pustostanów pozostanie na niskim poziomie z powodu małej liczby nowych projektów, w których, jak wspomniano, znaczna część powierzchni jest już wynajęta.

Stawki czynszu kształtują się na poziomie 14-16 EUR/mkw, chociaż w niektórych budynkach stawki sięgają nawet 20 EUR/mkw. Czynsze wywoławcze w planowanych projektach są nieco wyższe i wynoszą 15-17 EUR/mkw.

Kraków

W minionym roku Kraków został zdezonizowany przez Wrocław. Na koniec IV kwartału 2008 roku całkowita podaż powierzchni biurowej wyniosła blisko 232 000 mkw, z czego zaledwie 20 000 mkw zostało dostarczone w minionym roku. Były to m.in. dwa projekty Grupy Buma – druga faza Rondo Business Park (8050 mkw) i budynek Onyx (6000 mkw), a także mniejszy projekt przy ul. Zawila 65d (2300 mkw).

Dużo lepiej pod względem nowej podaży zapowiada się rok 2009, kiedy do użytku może trafić nawet 150 000 mkw powierzchni biurowej. Połowa tej powierzchni zabezpieczona jest umowami typu *pre-lease*. Można się

Przykładowe transakcje najmu na rynkach regionalnych

Miasto	Firma	Budynek	Powierzchnia (mkw)	Rodzaj umowy
Kraków	State Street Corporation	Centrum Biurowe Kazimierz	11 600	Nowa (<i>pre-lease</i>)
Wrocław	Bank Santander	Grunwaldzki Center	5800	Nowa (<i>pre-lease</i>)
Trójmiasto	GE Money Bank	Arkońska Business Park	5500	Nowa (<i>pre-lease</i>)
Kraków	Motorola	Buma Square	4600	Renegocjacja
Łódź	Fujitsu Services	Textorial Park	4100	Nowa (<i>pre-lease</i>)

jednak spodziewać, iż realizacja części projektów się opóźni.

Największa transakcja najmu, jaka miała miejsce na rynkach regionalnych w 2008 roku, dotyczy właśnie powierzchni biurowej w Krakowie. Był to wynajem 11 600 mkw przez firmę State Street w Centrum Biurowym Kazimierz.

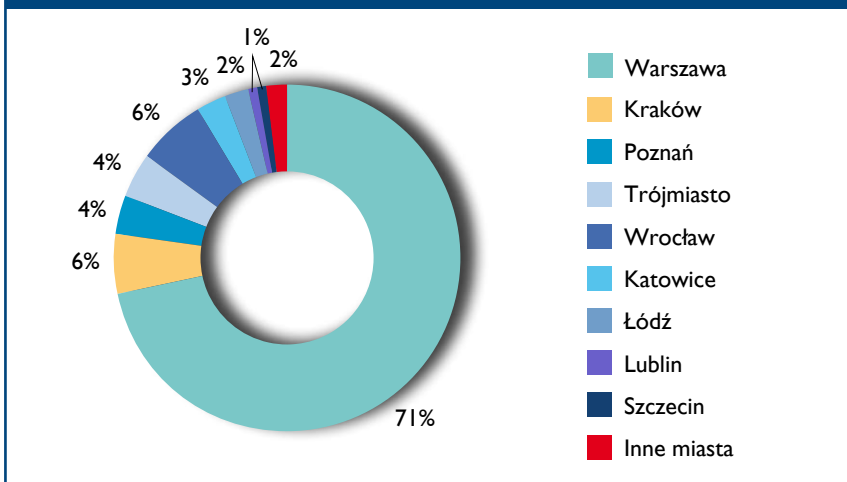
Współczynnik powierzchni wolnej nieznacznie wzrósł na koniec 2008 roku i osiągnął poziom 1,8%. Sytuacja niedoboru powierzchni w 2008 roku sprzyjała deweloperom, którzy mogli dyktować swoje warunki. Na koniec roku wywoławcze stawki w istniejących obiektach kształtowały się w przedziale 13,50-17 EUR/mkw. Jeśli chodzi o budynki planowane na rok 2009 oferowane stawki wywoławcze są nieco wyższe i wynoszą średnio 15-18 EUR/mkw.

Poznań

W 2008 roku w Poznaniu zostało ukończonych 6 projektów o łącznej powierzchni 33 000 mkw. Ukończono między innymi biurowiec Omega lokalnego dewelopera Ataner i I fazę projektu Echo Investment Malta Office Park. Podaż powierzchni biurowych w Poznaniu wynosi 145 400 mkw.

W minionym roku nie odnotowano znaczących transakcji najmu. Większość firm wynajmowała powierzchnie poniżej 2000 mkw. Pomimo nie aż tak wysokiego jak w innych regionach popytu w Poznaniu można obserwować sytuację niedoboru powierzchni biurowej. Współczynnik powierzchni wolnej utrzymywał się na niskim poziomie i pod koniec roku 2008 wyniósł 3,9%. Nieco lepiej pod tym względem przedstawia się rok 2009, kiedy do użytku ma zostać oddane około 40 000 mkw, rekordowa liczba na poznańskim rynku. Jest to jednak znacznie mniej niż na przykład w Krakowie czy Łodzi.

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce



Obecnie wywoławcze stawki czynszów wahają się od 17 do 20 EUR/mkw w najbardziej prestiżowych i najnowszych biurowcach. Zdarzają się jednak niższe stawki w przedziale 14-16 EUR/mkw w starszych lub położonych daleko od centrum projektach. Deweloperzy planowanych budynków oferują powierzchnię za 15-19 EUR/mkw.

Łódź

Podaż powierzchni biurowej na łódzkim rynku szybko rośnie. Wiele nowych projektów jest w trakcie budowy, modernizowane są także istniejące obiekty. Na koniec 2008 roku całkowita podaż powierzchni biurowych wyniosła blisko 91 000 mkw, z czego około 44 000 mkw zostało dostarczone w czasie ostatnich 12 miesięcy. Ukończona została modernizacja budynku Red Tower (13 800 mkw), do użytku oddane także zostały m.in. Business House (6700 mkw) oraz budynek Awiator (8250 mkw). Podobnie jak w przypadku Krakowa to rok 2009 będzie rekordowy pod względem nowej podaży. Planowane jest dostarczenie nawet 95 000 mkw. Liczba ta może jednak ulec zmianie, ponieważ na IV

kwartał 2009 roku przewidziano oddanie największych projektów. Ich opóźnienie zmniejszyłoby podaż nawet o połowę. W związku z dość dużą liczbą nowych projektów w 2008 i 2009 roku istnieje ryzyko nadpodaży.

Pod koniec 2008 roku współczynnik powierzchni wolnej był zdecydowanie wyższy niż w analogicznym okresie rok wcześniej i wyniósł około 10,3%. Zachęcające mogą być wywoławcze stawki czynszów – w istniejących już obiektach kształtują się one na poziomie 50-58 PLN/mkw, w lokalizacjach peryferyjnych 40 PLN/mkw. Jeśli chodzi o budynki planowane na rok 2009 stawki wywoławcze podawane są już w Euro i oscylują średnio między 15-16 EUR/mkw.

Trójmiasto

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Trójmieście obejmują 175 600 mkw. Niezmiennie największy udział w całkowitej podaży ma Gdańsk (97 000 mkw), a najmniejszy Sopot (zaledwie 7100 mkw). Całkowita podaż powierzchni biurowej w Gdyni obejmuje około 71 500 mkw.

W roku 2008 oddano do użytku blisko 42 000 mkw nowej powierzchni biurowej. Najwięcej w Gdańsku, gdzie było to 29 000 mkw, na którą złożyły się 4 projekty – 2 fazy Arkońska Business Park (11 000 mkw), Centrum Biurowe Grunwaldzka (8600 mkw), biurowiec KA5 (3500 mkw) i budynek przy ul. Abrahama (6000 mkw). W Gdyni do użytku oddano około 11 600 mkw nowej powierzchni biurowej, co obejmuje m.in. pierwsze 2 fazy Łużyckiej Office Park (8700 mkw).

Popyt w Trójmieście tak jak w Poznaniu kształtuje się na niskim poziomie, a rynek rozwija się powoli. Zauważalne jest jednak rosnące zainteresowanie inwestorów i deweloperów tą częścią Polski. W Trójmieście, podobnie jak w innych miastach Polski, rynek sprzyja deweloperom – niewiele jest obecnie dostępnych nowoczesnych powierzchni do wynajęcia. Współczyn-

wynoszą 117 500 mkw. W roku 2008 podaż wzrosła o blisko 23 000 mkw rozłożonych na 4 projekty biurowe. To największy roczny wzrost podaży od 2001 roku. Największym oddanym do użytku budynkiem w minionym roku jest III faza Green Parku (15 080 mkw). Do niedawna w Katowicach aktywni byli jedynie lokalni deweloperzy. W 2009 roku zostaną ukończone pierwsze projekty dużych międzynarodowych firm m.in. I faza Reinhold Center, I faza Centrum Biurowego Francuska (GTC) i Katowice Business Point (Ghelamco). W sumie w 2009 roku powinno zostać dostarczone na rynek 54 000 mkw biur.

Współczynnik powierzchni wolnej również tutaj utrzymuje się na dość niskim poziomie. Pod koniec roku 2008 wyniósł on 3,65%. Najemcy poszukujący dobrej klasy dużej powierzchni muszą poczekać do czasu ukończenia nowych projektów. Stawki czynszów

który odnotowuje niewielki wzrost podaży co roku, w Szczecinie nie oddano do użytku żadnego nowego biurowca od 4 lat. Całkowita podaż wynosi około 29 000 mkw. Deweloperzy planują dostarczyć 20 000 mkw w 2009 i kolejne 100 000 mkw w 2010 roku, ale ich plany zostaną prawdopodobnie zrewidowane przez kryzys finansowy. Rynek powierzchni biurowych rozwija się też w takich miastach jak Kielce, Olsztyn, Bydgoszcz i Rzeszów. Zainteresowanie Kielcami jest zdecydowanie mniejsze niż Szczecinem czy Lublinem, jednak miasto może pochwalić się kilkoma inwestycjami biurowymi. Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Kielcach wynosi około 20 000 mkw podobnie jak w Olsztynie. Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Bydgoszczy wynoszą około 15 000 mkw, z czego 10 000 mkw zostało dostarczone w 2008 roku. Rok 2009 zapowiada się równie obiecująco, a do użytku ma zostać oddane blisko 10 000 mkw. Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej do wynajęcia w Rzeszowie jest niewielka i oferuje jedyne 7000 mkw powierzchni, na ukończeniu są jednak dwa projekty które powiększą zasób o 13 000 mkw, a w całym 2009 do użytku ma być dodane 24 000 mkw powierzchni.

PROGNOZY

W 2009 roku na rynkach regionalnych planowane jest oddanie do użytku ponad 400 000 mkw powierzchni biurowej. Jednak z uwagi na obecną sytuację oczekiwać możemy wstrzymania lub opóźnienia niektórych projektów. Różnice pomiędzy miastami, zarówno pod względem podaży jak i popytu, pogłębia się. Podobnie jak w Warszawie wydłuży się proces decyzyjny najemców i pojawi się więcej możliwości podnajmu. Oczekiwane jest wyhamowanie wzrostu stawek czynszu.

Rok 2008 charakteryzował dynamiczny rozwój rynków regionalnych.

nik powierzchni wolnej na koniec roku wyniósł 4,33%. Niewystarczająca ilość dostępnej nowoczesnej powierzchni niesie za sobą wzrost stawek czynszu, które obecnie wynoszą dla projektów istniejących około 58-70 PLN/mkw (14,50-17,50 EUR/mkw), choć zdarzają się i wyższe. Najwyższe wywoławcze czynsze dla nowych obiektów osiągają 18-19 EUR/mkw.

Katowice

Popularność Katowic wzrosła w ciągu ostatnich dwóch lat. Tym, co przyciąga najemców do miasta, jest dobra infrastruktura komunikacyjna, połączenia lotnicze z innymi miastami europejskimi oraz potencjał siły roboczej aglomeracji katowickiej. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach

wywoławczych w istniejących projektach oscylują na poziomie 13-16 EUR/mkw. W przypadku nowych projektów czynsze wywoławcze wynoszą 16-16,50 EUR/mkw, choć w przypadku ofert o niższym standardzie można liczyć na niższe stawki.

Inne miasta

Pozostałe miasta dysponują dużo mniejszą ilością nowoczesnych powierzchni biurowych, ale rośnie zainteresowanie zarówno najemców jak i deweloperów tymi rynkami. Największa podaż jest w Lublinie (39 500 mkw). W 2008 roku oddano do użytku 4 niewielkie budynki biurowe o łącznej powierzchni około 6000 mkw. Utrzymuje się tu niski współczynnik powierzchni wolnej – poniżej 2%. Podczas gdy w Lublinie,

P O L S K A

Rynek biurowy studia przypadków



KLIENT

KPMG

**POWIERZCHNIA
WYNAJĘTA**

9400 mkw

REZULTAT

Colliers International wspierał firmę KPMG w procesie renegotjacji umowy najmu powierzchni biurowej w jednym z najbardziej prestiżowych biurowców Warszawy – Warsaw Trade Tower. Firma KPMG, znana na świecie ze świadczenia profesjonalnych usług doradczych i audytorskich, zdecydowała się na dalsze wynajmowanie 9400 mkw powierzchni biurowej w najwyższym budynku biurowym w Warszawie.



KLIENT

Fujitsu Services

**POWIERZCHNIA
WYNAJĘTA**

4100 mkw

REZULTAT

Fujitsu Services, jedna z wiodących firm z sektora IT wynajęła 4100 mkw w nowym biurowcu Textorial Park w Łodzi. Powierzchnia została wynajęta na potrzeby call center, w którym zostanie zatrudnionych 500 osób. Colliers International wystąpił w transakcji jako wyłączny doradca Fujitsu Services.



KLIENT

Sanofi-Aventis

**POWIERZCHNIA
WYNAJĘTA**

5500 mkw

REZULTAT

Colliers International reprezentował Sanofi-Aventis, największą firmę farmaceutyczną w Europie, w procesie najmu powierzchni biurowej w budynku North Gate w Warszawie. Sanofi-Aventis przeprowadził się do nowego biura w pierwszym kwartale 2009 roku i zostanie jednym z największych najemców, zajmując 5500 mkw.



KLIENT

Pekao Financial Services

**POWIERZCHNIA
WYNAJĘTA**

2600 mkw

REZULTAT

W III kwartale 2009 roku Pekao Financial Services, reprezentowany przez Colliers International, zajmie 2600 mkw powierzchni biurowej w budynku powstającym w ramach kompleksu Park Postępu. Projekt jest zlokalizowany na Mokotowie, w dzielnicy najbardziej rozwiniętej pod względem oferowanych budynków biurowych.

Powierzchnie handlowe

ZARYS OGÓLNY

Całkowity potencjał nowoczesnych, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w Polsce wynosi obecnie obecnie blisko 6,7 milionów mkw. Optymistyczne prognozy na przyszłość, powszechne jeszcze kilka miesięcy temu, należy zweryfikować w perspektywie obecnej sytuacji na rynkach finansowych i związanego z tym utrudnionego dostępu do finansowania projektów. Niemniej jednak, mimo trudności, spodziewamy się dalszego wzrostu powierzchni całkowitej, co jest związane z potencjałem Polski jako jednej z najbardziej obiecujących lokalizacji dla rozwoju obiektów handlowych.

Począwszy od końca 2007 roku głównym trendem charakteryzującym rynek nowoczesnych obiektów handlowych jest rosnące zainteresowanie mniejszymi miastami (poniżej 400 tys. mieszkańców, a coraz częściej te posiadające tylko kilkadziesiąt tysięcy). W ciągu nadchodzących kilku lat będą one miejscem realizacji większej ilości projektów niż główne aglomeracje. Jest to efekt zmieniającego się rynku, a także dzia-

łalności deweloperów poszukujących nowych alternatywnych lokalizacji, będących potencjalnym źródłem zysku. W największych miastach, gdzie rynki są już w znacznym stopniu nasycone, inwestorzy są zmuszeni do wprowadzania nowych elementów, które odróżnią projekt od konkurencji, jednocześnie podnosząc jego architektoniczny i funkcjonalny standard.

Popyt najemców utrzymuje się na niezmiennie wysokim poziomie. W praktyce zjawisko pustostanów nie istnieje. Istnieją oczywiście obiekty gorzej zaprojektowane lub zlokalizowane, które mają trudności ze znalezieniem chętnych na wszystkie lokale, jednak są to raczej sporadyczne wyjątki.

NAJWIĘKSZE MIASTA

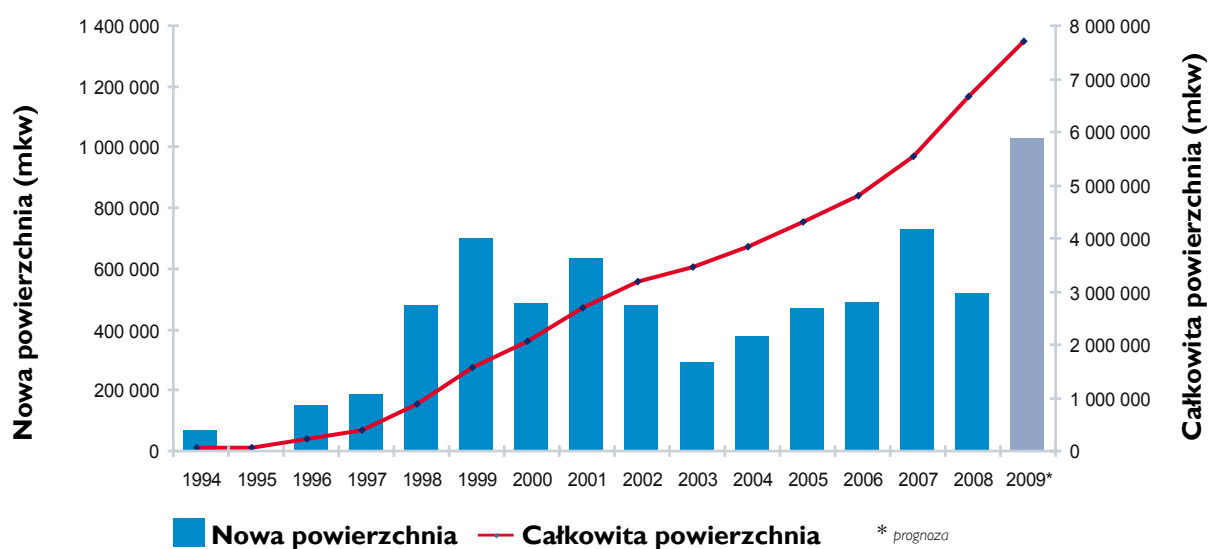
W ciągu minionego roku polski rynek nowoczesnych obiektów handlowych powiększył się o nieco ponad 500 000 mkw powierzchni najmu. Nadal zainteresowaniem deweloperów cieszyły się mniejsze miasta. Z drugiej strony, jeszcze kilka miesięcy temu spodziewano się, że do końca 2010 roku udział



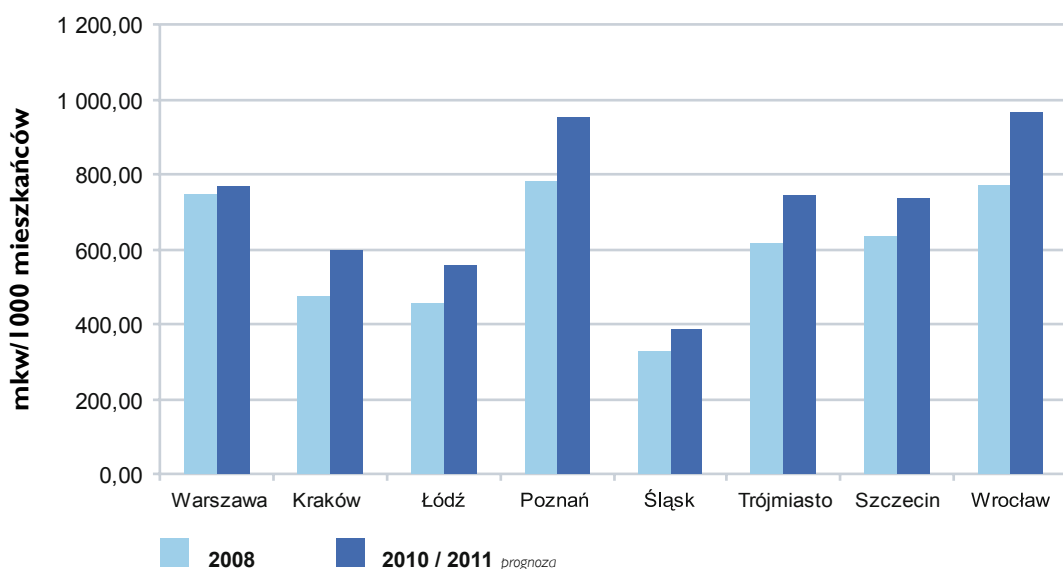
Przykłady projektów ukończonych w 2008 roku

Projekt	Deweloper	GLA (mkw)	Miasto/Region
Pestka	PBW Polska	40 000	Poznań
Focus Park	Parkridge CE Retail	38 500	Bydgoszcz
Ferio	Raiffeisen Evolution Project Development	23 000	Konin
CH Karolinka	Mayland Real Estate	60 000	Opole
Focus Park	Parkridge CE Retail	30 000	Zielona Góra
Alfa Centrum	Invest JWK Management	35 000	Białystok
Marino	RE Investment / Gant Development	27 000	Wrocław
Foum Koszalin	Multi Development, Atrium European Real Estate	45 000	Koszalin
Pogoria	Mayland Real Estate	30 000	Dąbrowa Górnicza
Galeria Wisła	Caelum Development	22 600	Płock

Ewolucja powierzchni handlowej w Polsce



Nasycenie rynku w 8 największych polskich miastach



największych miast w rynku spadnie poniżej 60%. Jednak biorąc pod uwagę obecną sytuację kryzysu gospodarczego,

Górny Śląsk, aglomeracja Katowic i otaczające ją miasta, to region, w którym potencjał nieruchomości handlowych

Trójmiasto i Szczecin mają podobny poziom nasycenia zbliżony do 620 mkw/1000 mieszkańców. Inne lokalizacje, szczególnie Śląsk, wciąż mają sporo do nadrobienia. Poznań i Wrocław są blisko średniej europejskiej, która waha się w granicach 800-1000 mkw na 1000 mieszkańców.

Mimo kryzysu na rynkach finansowych i spodziewanego spowolnienia wzrostu gospodarczego, rynek powierzchni handlowych w Polsce wciąż będzie się rozwijał.

wielu deweloperów może zawiesić projekty lub przełożyć na inny termin.

W porównaniu z poprzednim okresem, rok 2008 nie przyniósł zasadniczych zmian w ogólnym obrazie krajowego rynku powierzchni handlowych w głównych miastach. Warszawa, z uwagi na swój potencjał demograficzny i ekonomiczny, nadal pozostaje największym rynkiem w Polsce i w najbliższych latach pozostanie najważniejszą lokalizacją dla najemców nieruchomości handlowych. W porównaniu do 2007 roku, rynek stołeczny urósł minimalnie – otwarto jedynie niewielką galerię o powierzchni 15 000 mkw.

wzrósł w 2008 roku o 12%, utrzymując jednocześnie drugie miejsce. Wrocław, który odnotował 5% wzrostu w porównaniu z poprzednim rokiem, zajmuje trzecie miejsce pod względem wielkości całkowitej podaży powierzchni handlowej (500 000 mkw). Czwarty pod względem wielkości rynek trójmiejski pozostał na poziomie osiągniętym w 2007 roku.

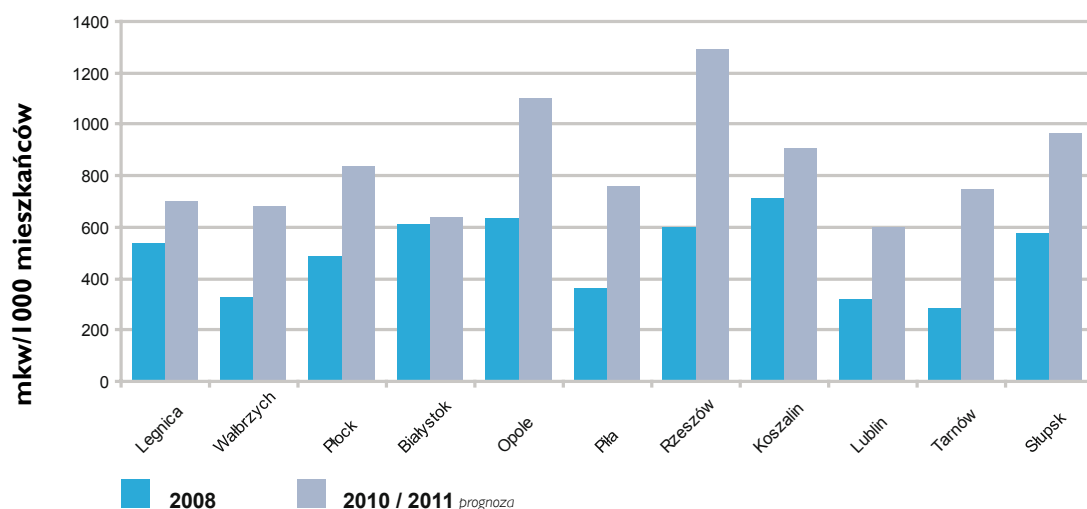
Pod względem nasycenia rynku Poznań jest najbardziej rozwiniętym rynkiem w Polsce (790 mkw/1000 mieszkańców), tuż za nim plasują się Wrocław (770 mkw/1000 mieszkańców) oraz Warszawa (758 mkw/1000 mieszkańców).

Prognozy dotyczące rozwoju rynku ograniczyliśmy tylko do projektów znajdujących się w fazie realizacji. Biorąc pod uwagę obecną sytuację, szczególnie utrudniony dostęp do finansowania, powstanie planowanych obiektów w ogłoszonych wcześniej terminach jest w wielu przypadkach wątpliwe.

MNIEJSZE MIASTA

Obecnie w całej Polsce w fazie budowy znajduje się prawie 1 miliona mkw nowoczesnej powierzchni handlowej, z których dwie trzecie dotyczy lokalizacji poza głównymi rynkami. Mniejsze miasta oraz lokalne ośrodki są obecnie

Nasycenie rynku w wybranych mniejszych miastach w Polsce



głównym obszarem zainteresowania deweloperów i inwestorów. To właśnie w nich nastąpi największy przyrost powierzchni w ciągu najbliższego roku. Z drugiej strony obecna sytuacja rynkowa może postawić pod znakiem zapytania finansową wykonalność wielu projektów. Mniejsze miasta mogą być mocniej dotknięte przez ewentualny spadek zapotrzebowania na powierzchnię handlową.

Zasób powierzchni handlowej poza 8 głównymi miastami wynosi obecnie około 1,8 miliona mkw. Do końca 2010 roku liczba ta ma szansę powiększyć się prawie trzykrotnie i osiągnąć 3,5 mln mkw, jeśli plany deweloperów zostaną faktycznie zrealizowane. Przy takim założeniu udział lokalnych centrów handlowych w zasobie krajowym wzrośnie do ponad 40%.

Czynsze na głównych ulicach handlowych

Ulice handlowe	Czynsz (EUR/mkw)
Warszawa – ul. Nowy Świat	70-100
Gdańsk – ul. Rajska	45-55
Poznań – ul. Półwiejska	40-48
Kraków – Rynek Główny	65-80
Wrocław – Rynek Główny	65-75

Mniejsze miasta najprawdopodobniej wyprzedzą duże ośrodki pod względem nasycenia rynku. Obecnie dla wielu z nich poziom nasycenia z reguły nieznacznie przekracza 500 mkw na 1000 mieszkańców. Jednak w wielu miastach (m.in. Koszalinie, Opolu, Rzeszowie i Słupsku) poziom ten zbliży się lub przekroczy 1000 mkw na przełomie 2010-2011 roku.

STAWKI CZYNSZU

Stawki czynszów za wynajem powierzchni handlowych w Polsce są zależne od takich czynników jak: potencjał miasta, zasięg oddziaływania centrum handlowego, pozycja konkurencyjna obiektu, pozycja dewelopera na rynku i od samej lokalizacji lokalu w centrum, jego wielkości, jak również siły marki najemcy. Z tych powodów czynsze za podobny lokal mogą znacznie się różnić.

Na przestrzeni ostatnich kilku lat tendencją widoczną na polskim rynku był wzrost stawek czynszów o ok. 10-15% rocznie. Dotyczyło to jednak jedynie najbardziej atrakcyjnych centrów handlowych tj. zwykle tych korzystnie zlokalizowanych i posiadających atrakcyjny układ najemców. W ciągu ostatnich miesięcy wysokość stawek uległa stabilizacji, a ich poziom nie powinien wzrastać w najbliższej przyszłości. Sektor handlowy wydaje się bardziej odporny na spowolnienie obserwowane w gospo-

darce, a liczni najemcy nadal poszukują nowych powierzchni. Niemniej jednak niepewność jest coraz częściej odczuwana także przez branżę handlową.

Stawki czynszów w najatrakcyjniejszych projektach, które na ogół są najlepiej zlokalizowane, mogą wynieść nawet 100 EUR/mkw w przypadku małego butiku.

PROGNOZY

Mimo kryzysu na rynkach finansowych i spodziewanego spowolnienia wzrostu gospodarczego, rynek powierzchni handlowych w Polsce wciąż będzie się rozwijał. Obecna sytuacja dużego niedoboru wysokiej jakości lokali utrzyma się w nadchodzących latach. Szczególnie powinno być to widoczne na tzw. ulicach handlowych. Dobre lokale zawsze znajdą właściwych najemców, którzy będą skłonni płacić wysokie czynsze.

Jednocześnie należy się spodziewać, że deweloperzy, przewidując pewne trendy rynkowe, będą dążyli do zaoferowania czegoś więcej niż tylko wielkopowierzchniowe obiekty, proponując w zamian bardziej zróżnicowane projekty, bardziej zaawansowane architektonicznie lub łączące w sobie wiele funkcji – handlową, biurową rozrywkową, a także mieszkalną.

Stawki czynszu w centrach handlowych (EUR/mkw)

Duże miasta				
Małe butiki (0-100 mkw)	Średnie butiki (101-250 mkw)	Duże butiki (251-500 mkw)	Średnie sklepy (500-1500 mkw)	Duże sklepy (>1500 mkw)
35-55	25-38	15-28	9-16	6-12
Mniejsze miasta				
22-40	18-25	12-17	10-12	6-10

POLSKA

Powierzchnie handlowe

studia
przypadków



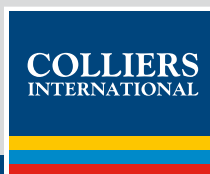
KLIENT Monoblok Sp. z o.o.
OBIEKT Green Point
POWIERZCHNIA 5350 mkw
REZULTAT

Firma Colliers International została wyłącznym doradcą przy komercjalizacji Galerii Handlowej Green Point w Poznaniu. Galeria Green Point powstaje na poznańskiej Wildzie, przy zbiegu ulic Hetmańskiej i Pamiątkowej. Oferuje 35 lokali rozmieszczonych na dwóch kondygnacjach o łącznej powierzchni najmu 5350 mkw.



KLIENT Hermes Sp. z o.o.
OBIEKT Galeria Przy Zamku
POWIERZCHNIA 10 000 mkw
REZULTAT

Firma Colliers International została wybrana na wyłącznego agenta odpowiedzialnego za komercjalizację nowopowstającej galerii handlowej w Brzegu. Łączna powierzchnia handlowa pod wynajem wyniesie 10 tys. mkw. Galeria będzie połączona z 4-gwiazdkowym hotelem oferującym minimum 85 pokoi. Brzeg jest czwartym co do wielkości miastem w województwie opolskim z 40 tys. mieszkańców. W galerii znajdzie się supermarket, sklep dużej firmy RTV i AGD, sklepy odzieżowe i obuwnicze znanych marek oraz gastronomia i usługi.



POLSKA

Powierzchnie handlowe studia przypadków



KLIENT

Deutsche Bank

REZULTAT

Dział Powierzchni Handlowych Colliers International został wybrany przez Deutsche Bank jako wyłączny doradca przy poszukiwaniu lokalizacji dla oddziałów DB Kredyt. Dotychczas Colliers International wynegocjował w pierwszej fazie projektu umowy najmu dla 45 lokalizacji na terenie całego kraju.



KLIENT

Bergendahl Group (Glitter)

REZULTAT

Colliers International pozyskał lokalizacje handlowe dla swojego klienta – grupy kapitałowej Bergendahl. W skład grupy wchodzi między innymi spółka zarządzająca marką Glitter, oferująca biżuterię i inne akcesoria dla kobiet. Sklepy Glitter znajdują się między innymi w Silesia City Center, King Cross Praga oraz Focus Park w Bydgoszczy i Zielonej Górze. W październiku 2008 miało miejsce otwarcie galerii Alfa Białystok, gdzie Glitter również posiada swój punkt handlowy.

Powierzchnie magazynowe

ZARYS OGÓLNY

Pomimo niepewnej przyszłości, rok 2008 był kolejnym, który branża nieruchomości magazynowych zaliczy do udanych. Jednak nie był to okres tak gwałtownego rozwoju, jaki obserwowaliśmy rok wcześniej. W praktyce aktywność rynkowa, czyli ilość nowych umów najmu, pozostała na poziomie zbliżonym do 2007 roku.

Jeśli spojrzymy na ukończone obiekty, to okaże się, że rynek warszawski ponownie rozwijał się w imponującym tempie – ilość nowowytbudowanej powierzchni ponad dwukrotnie przekroczyła poziom z poprzedniego roku. Potencjał regionalnych rynków obiektów logistycznych urosł w minionym roku o blisko 60%, przekraczając 3 miliony mkw całkowitej powierzchni. Obecnie realizowane projekty zwiastują kolejny udany rok pod względem nowej podaży.

Podczas gdy rosnące ceny gruntów, koszty budowy i pracy były głównym zmartwieniem deweloperów jeszcze na początku 2008 roku, obecnie najbardziej istotnymi czynnikami są perspektywy i prognozy gospodarcze na najbliższe lata. Można z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, że 2009 nie przyniesie znaczących wzrostów wskaźników aktywności rynkowej, tak charakterystycznych dla kilku minionych lat. Oczywiście nadal będziemy świadkami

zapotrzebowania na nowoczesną powierzchnię magazynową, ale spowolnienie w rozwoju rynku jest nieuniknione, a deweloperzy coraz częściej będą zainteresowani budowaniem obiektów dedykowanych dla konkretnego najemcy (tzw. *built-to-suit*).

PODAŻ

Warszawa

Całkowita podaż powierzchni magazynowej rynku stołecznego obejmuje obecnie nieco ponad 1 900 000 mkw, co oznacza solidny 28% wzrost w porównaniu z końcem 2007 roku. Powyższa cyfra przekłada się na 38% udział w rynku krajowym. W ciągu minionego roku, deweloperzy aktywni na rynku stołecznym oddali przeszło 400 000 mkw nowej powierzchni – znacząca poprawa wobec 143 000 mkw ukończonych

W najbliższych kwartałach rynek nie powtórzy gwałtownego wzrostu odnotowanego w ostatnich latach, zamiast tego będzie się rozwijał raczej w umiarkowanym tempie.

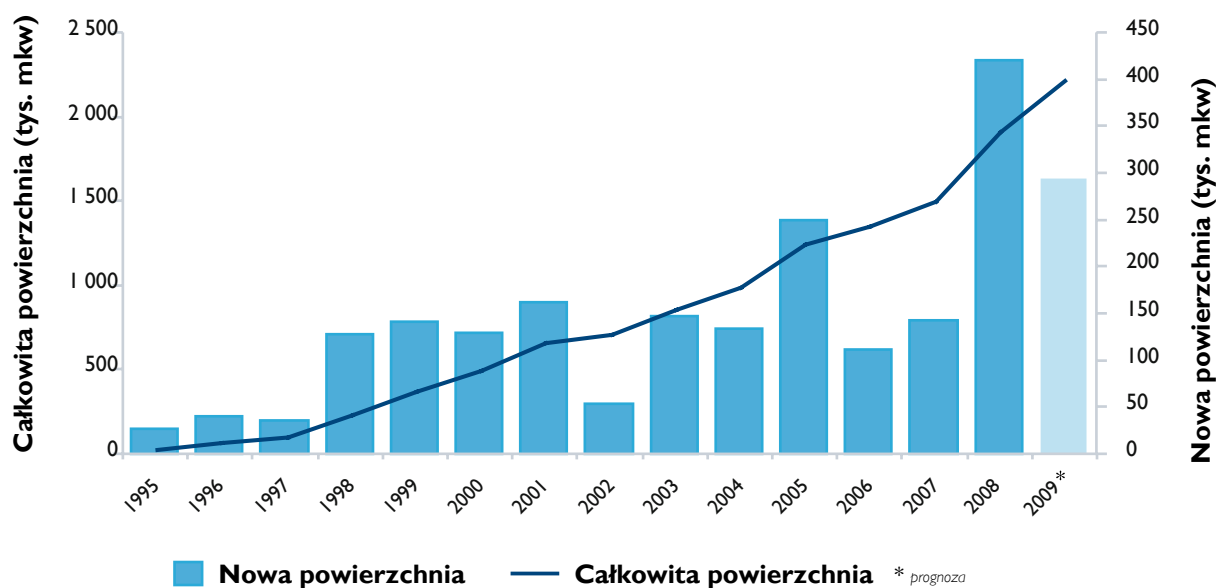
w roku poprzednim. Obecnie w rejonie Warszawy budowane jest kolejne 290 000 mkw nowoczesnych magazynów. (Wykres *Rozwój warszawskiego rynku magazynowego* na str. 60)



Przegląd rynku warszawskiego - 2008

Strefa	Podaż (mkw)	Powierzchnia wolna (mkw)	Poziom pustostanów (%)	Powierzchnia w budowie (mkw)	Czynsz efektywny (EUR/mkw)
Strefa I (do 10 km od centrum)	432 450	37 550	8,68%	22 000	4,90 - 6,20
Strefa II (10 - 25 km od centrum)	1 080 450	93 700	8,67%	233 000	2,90 - 3,50
Strefa III (>25 km od centrum)	393 650	113 000	28,71%	36 500	2,75 - 3,35
Suma	1 906 550	244 250	12,81%	291 500	

Rozwój warszawskiego rynku magazynowego



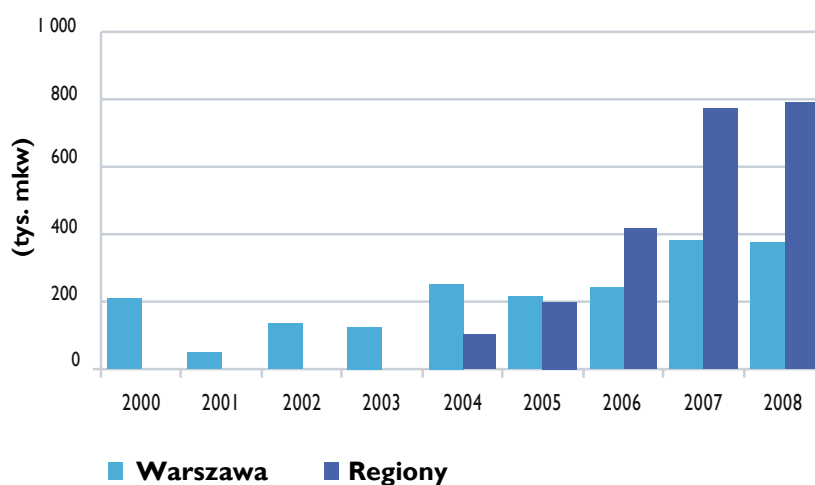
Regiony

Region Górnego Śląska wciąż pozostaje głównym rynkiem logistycznym poza Warszawą – całkowita oferta powierzchni magazynowej obejmuje blisko 870 000 mkw, co stanowi wzrost o 40% w porównaniu z końcem 2007 roku. Patrząc na liczbę rozpoczętych projektów, rok 2009 zapowiada podobną ilość nowej podaży.

Wrocław okazał się zwycięzcą pod względem ilości nowej podaży dostarczonej na rynek – lokalne zasoby urosły o ponad 100% w stosunku do poprzedniego roku. Ten wynik należy jednak oceniać z perspektywy stosunkowo niewielkiej oferty w latach poprzednich.

Rejon Polski Centralnej jeszcze raz potwierdził, iż jest najbardziej atrakcyjną lokalizacją dla magazynów i centrów logistycznych. W wyniku

Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową w Polsce



dostarczenia na rynek 350 000 mkw nowej powierzchni magazynowej całkowita podaż wzrosła w minionym roku o 82%.

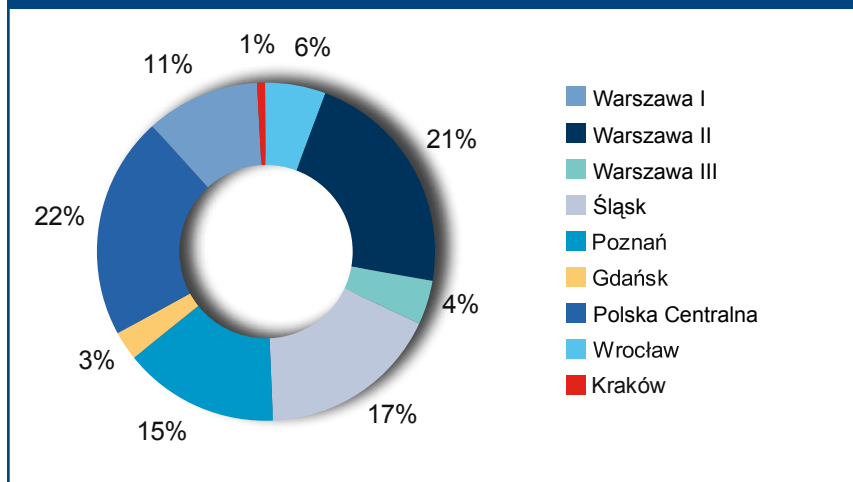
POPYT

Pierwsze trzy kwartały 2008 roku zapowiadały, iż będzie to kolejny rekordowy rok pod względem aktywności rynkowej. Wydarzenia na rynkach finansowych, które miały miejsce w październiku, spowodowały odłożenie lub zaniechanie wielu decyzji, co z kolei negatywnie skorygowało oczekiwania dotyczące rynku. Symptomy spowolnienia były widoczne na rynku już od połowy roku. Całkowity popyt osiągnął nieco ponad 1,4 mln mkw – wynik odnotowany w 2007 roku – czyli znacznie poniżej poziomu spodziewanego na podstawie wyników zanotowanych w pierwszych sześciu miesiącach 2008 roku.

Popyt na rynku warszawskim okazał się nieco słabszy w porównaniu z 2007 rokiem, jego udział w rynku krajowym wyniósł 30% (w porównaniu do 34% rok wcześniej). Strefa II znów cieszyła się największym zainteresowaniem, jej udział w rynku stołecznym sięgnął przeszło 70%.

Główne rynki powierzchni magazynowych poza stolicą były w stanie przyciągnąć najemców, którzy wynajęli łącznie przeszło 900 000 mkw. Region Polski Centralnej otaczający Łódź wyróżnia się na tle innych rynków z prawie 30% udziałem w rynku regionalnym (jeśli uwzględnimy Warszawę ten udział sięgnie 22% rynku krajowego). Pokazuje to, że nasze przewidywania z poprzedniego roku okazały się trafne – atrakcyjne położenie geograficzne tego obszaru odgrywa decydującą rolę dla potencjalnych najemców. Drugim

Popyt według regionów w 2008 roku



rynkiem okazał się Śląsk z udziałem 25%, następnie Poznań (22%) oraz Wrocław (16%).

POWIERZCHNIA WOLNA

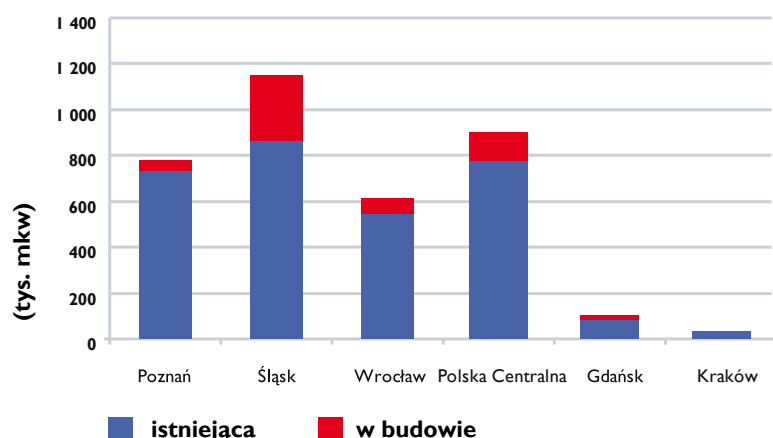
Na rynku warszawskim, zarówno Strefa I jak i Strefa II wykazały się znacznym poziomem powierzchni niewynajętej, sięgającym około 9%. Choć oznacza to nieznaczny wzrost w porównaniu z poprzednim rokiem, to w świetle nowo ukończonych powierzchni obecna sytuacja jest wciąż daleka od niepokojącej. Z drugiej strony wskaźnik

dla Strefy III – prawie 30% – wygląda już mniej optymistycznie. Jednak trzy duże projekty ukończone w drugiej połowie roku, które oferują łącznie 55 000 mkw, po części wyjaśniają gwałtowny wzrost wskaźnika powierzchni wolnej. Średni poziom powierzchni niewynajętych dla rynków regionalnych sięga 13%, co stanowi znaczący wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim (wzrost z poziomu 8%). Z drugiej strony, jeśli spojrzeć na ilość nowej powierzchni, większość dostarczono w drugiej połowie roku i nie została jeszcze wchłonięta. Należy

Przegląd rynków regionalnych - 2008

Miasto/Region	Podaż (mkw)	Powierzchnia wolna (mkw)	Poziom pustostanów (%)	Czynsz efektywny (EUR/mkw)
Polska Centralna	779 500	92 200	11,8%	3,2 - 3,6
Poznań	730 000	102 300	14,0%	3,2 - 3,6
Śląsk	867 460	54 400	6,3%	3,2 - 3,7
Wrocław	542 000	125 300	23,1%	3,3 - 3,7
Kraków	35 900	10 500	29,2%	4,2 - 4,5
Gdańsk	82 000	0	0,0%	3,5 - 3,9
Suma	3 036 860	384 700	12,7%	

Potencjał rynków regionalnych - 2008



jednak pamiętać, iż szczególnie przy obecnych warunkach rynkowych znalezienie najemców na tę powierzchnię zajmie trochę czasu.

STAWKI CZYNSZU

Po kilku latach względnej stabilności czynszów, a w niektórych przypadkach spadków, w minionym roku nastąpiła zmiana trendu. W ciągu ostatnich dwóch kwartałów wynajmujący podwyższyli swoje oczekiwania, zwiększając stawki nawet o 20%. Tę sytuację w znacznym stopniu tłumaczy trudniejszy dostęp do finansowania kolejnych projektów. Oczekujemy, że pomimo spadających cen ziemi i kosztów budowy oraz słabnącego złotego, ceny najmu będą nadal rosły w ciągu nadchodzących miesięcy, zbliżając się do stawek na bardziej rozwiniętych rynkach.

Z wyjątkiem miejskich lokalizacji w Warszawie, gdzie stawki przekraczają 6 EUR/mkw, większość lokalizacji oferuje powierzchnie magazynowe powyżej 3 EUR/mkw. Stawki za mniejsze powierzchnie zbliżają się do 4 EUR/mkw.

PROGNOZY

Główne czynniki wpływające na rozwój rynku nieruchomości magazynowych, takie jak gwałtownie zwiększający się poziom konsumpcji oraz rosnąca produkcja przemysłowa, będą mniej imponujące przez pewien czas. To oczywiście nie zwiastuje całkowitego spadku popytu na powierzchnie magazynowe. Spodziewamy się jednak, że w najbliższych kwartałach rynek nie powtórzy gwałtownego wzrostu odnotowanego w ostatnich latach, zamiast tego będzie się rozwijał raczej w umiarkowanym tempie. W dłuższej perspektywie czasowej Polska będzie wciąż atrakcyjnym miejscem dla nowych inwestycji magazynowych.

Przykładowe umowy najmu w 2008

Najemca	Budynek	Powierzchnia (mkw)	Strefa
Warszawa			
Antalis	ProLogis Park Błonie II	51 000	2
Rohlig	Goodpoint Puławska	26 000	1
Trans Południe	Europolis Park Błonie	22 000	2
Athletic	Tulipan Park	22 000	2
Raben	ProLogis Park Błonie II	15 000	2
ACP Pharma	Panattoni Park Ożarów	13 750	2
Miasta regionalne			
Leroy Merlin	Panattoni Park Stryków	56 000	Polska Centralna
Żabka	Tulipan Park	26 000	Poznań
Jysk	Logistic City	25 000	Polska Centralna
Magnetti Marelli	Millennium Logistic Park Tychy	20 000	Śląsk
Recticel	Panattoni Park Łódź South	20 000	Polska Centralna
Sauer Danfoss	Panattoni Park I	19 000	Wrocław
Coca Cola HBC	Panattoni Park Mysłowice	18 000	Śląsk
Black & Decker	Tulipan Park Gliwice	15 000	Śląsk

POLSKA

Powierzchnie magazynowe studia przypadków



KLIENT

Fiege

POWIERZCHNIA

5000 mkw

WYNAJĘTA

REZULTAT

Colliers International reprezentował firmę Fiege, wiodącego operatora logistycznego, w transakcji najmu 5000 mkw powierzchni magazynowej w Point Park Mszczonów. Point Park jest jednym z największych parków logistycznych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Oferuje łącznie 94 000 mkw oraz możliwość dobudowania kolejnych budynków o powierzchni 200 000 mkw.



KLIENT

Rohlig Poland

POWIERZCHNIA

5000 mkw

WYNAJĘTA

REZULTAT

W związku z rozwojem oddział Rohlig Poland w Łodzi zostanie przeniesiony w II kwartale 2009 roku do nowej lokalizacji w parku logistycznym Tulipan Park Łódź w dzielnicy Widzew, gdzie zajmie 5000 mkw. W transakcji najemca był reprezentowany przez Colliers International.



POLSKA

Powierzchnie magazynowe studia przypadków



KLIENT

Raben Polska

POWIERZCHNIA WYNAJĘTA

11 000 mkw

REZULTAT

Operator logistyczny Raben Polska wynajął 11 000 mkw powierzchni magazynowej w Panattoni Park Stryków. Projekt składa się z trzech budynków o łącznej powierzchni 106 000 mkw. Raben Polska, reprezentowany w transakcji przez Colliers International, wprowadzi się do budynku „A” tego kompleksu w pierwszym kwartale 2009 roku.



KLIENT

Leroy Merlin

POWIERZCHNIA WYNAJĘTA

3750 mkw

REZULTAT

Leroy Merlin – międzynarodowa firma oferująca materiały budowlane i artykuły wyposażenia wnętrz, wynajęła 3750 mkw powierzchni magazynowej w ProLogis Park Gdańsk. Umowa najmu została podpisana z myślą o dwóch hipermarketach Leroy Merlin, które są zlokalizowane w Gdańsku i Rumii. Magazyn jest użytkowany przez firmę od listopada 2008. W transakcji firma Leroy Merlin była reprezentowana przez Colliers International.

Rynek inwestycyjny

ZARYS OGÓLNY

W 2008 roku na polskim rynku inwestycyjnym doszło do znacznego osłabienia aktywności inwestorów. Pierwsze oznaki spowolnienia były już widoczne pod koniec 2007 roku, choć w ogólnym rozrachunku rok ten cechowała wysoka aktywność rynkowa. Wartość transakcji w 2008 wyniosła około 1,8 miliarda EUR, co w porównaniu z 4 miliardami EUR w 2006 roku i 3 miliardami EUR w 2007 jest poważnym spadkiem. Większość transakcji została zawarta w I i III kwartale 2008. W dużej części były to finalizacje transakcji, które rozpoczęły się jeszcze w 2007 roku. Najważniejszą zmianą był znaczący spadek liczby transakcji w obszarze nieruchomości handlowych w połączeniu z relatywnie dużym wzrostem transakcji w sektorze nieruchomości biurowych.

SEKTORY

Aktywność inwestycyjna w obszarze nieruchomości handlowych, która w poprzednich latach zdominowała rynek, znacząco zmalała w 2008 roku. Z kolei nieruchomości biurowe miały niemal 70% udziału w całkowitym

wolumenie transakcji. W trudnych dla gospodarki czasach dobrze zlokalizowane budynki biurowe z kompletem najemców cieszą się największą popularnością wśród inwestorów.

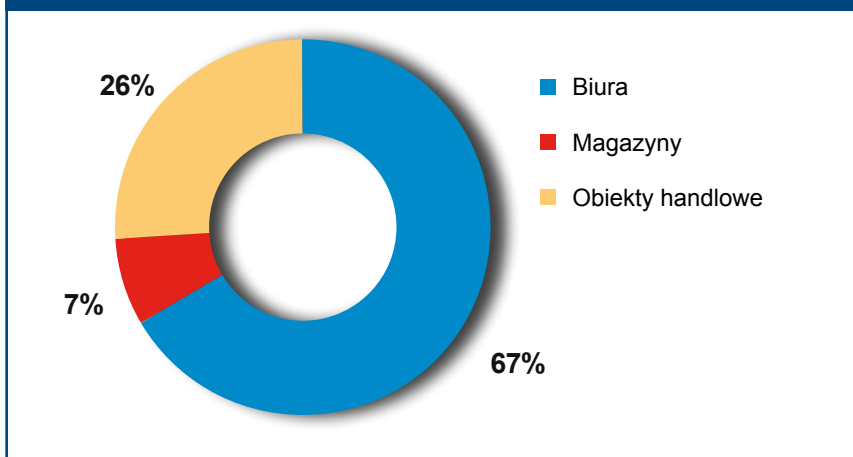
Dynamika na rynkach powierzchni biurowych w głównych miastach Polski była wyjątkowo sprzyjająca – rosła stawki czynszu, zwiększony popyt/absorpcja i malejące współczynniki powierzchni wolnej sprawiły, że budynki biurowe stały się bardzo bezpiecznym produktem generującym stabilne przepływy finansowe dla inwestorów.

W 2008 roku zostało zawartych kilka znaczących transakcji przy stopie kapitalizacji poniżej 6%. Do najważniejszych należy zaliczyć nabycie Rondo I przez fundusz MGPA (50% udziałów za 160 mln EUR), Marynarska Business Park (157 mln EUR) przez DEGI, Tulipan House (59,7 mln EUR) przez Commerz Real oraz Atrium City (115 mln EUR), Bema Plaza (Wrocław; 106 mln EUR) i Andersia Tower (Poznań; 80 mln EUR) przez Deko Immobilien.

Największą transakcją na rynku był zakup portfolio TP SA (3 nieruchomości)



Rynek inwestycyjny w Polsce w 2008 roku



ści biurowych w Warszawie o łącznej powierzchni najmu 47,000 mkw) przez Baltic Property Trust (BPT). Przez ostatnie 3 lata BPT aktywnie inwestował na polskim rynku nieruchomości. Wartość wspomnianej transakcji wyniosła 167,9 mln EUR.

Wolumen transakcji na rynku biurowym byłby prawdopodobnie większy, jednak kilka dużych transakcji zostało wstrzymanych ze względu na kryzys na rynkach kapitałowych. W przypadku ustabilizowania się sytuacji część z nich może jednak zostać sfinalizowana w pierwszej połowie 2009.

W sektorze nieruchomości handlowych największą transakcją był zakup Centrum Handlowego 3 Stawy w Katowicach przez Union Investment (95 mln

finansowego, wolumen transakcji byłby większy – kilka znaczących transakcji sprzedaży nieruchomości magazynowych nie zostało sfinalizowanych.

INWESTORZY

Liczba inwestorów aktywnych na polskim rynku jest coraz większa, a ich struktura coraz bardziej zróżnicowana pod względem typu i kraju pochodzenia. W minionym roku najaktywniejszymi graczami byli inwestorzy z Niemiec, a w szczególności dysponujące dużą płynnością otwarte fundusze inwestycyjne. Kilka transakcji stało się także udziałem inwestorów z Wielkiej Brytanii i Luksemburga.

W 2008 roku najaktywniejsze pod względem liczby przeprowadzonych

dla nieruchomości magazynowych 7,3% i 6,3% dla nieruchomości handlowych.

PROGNOZY

Spodziewamy się, iż kryzys na międzynarodowych rynkach finansowych odbije się na stopach zwrotu, przyczyniając się do ich wzrostu. Na chwilę obecną trudno jest określić rozmiar korekty z racji braku transakcji inwestycyjnych, które można by traktować jako punkt odniesienia. Wstępne sygnały, które otrzymujemy z rynku, wskazują na początkowy wzrost stóp kapitalizacji o przynajmniej 100-150 punktów bazowych w stosunku do III kwartału 2008 dla najlepszych budynków (*core assets*) wszystkich głównych klas aktywów na rynku nieruchomości komercyjnych.

Do przyczyn korekty należy zaliczyć wzrost premii za ryzyko dla Polski

Najważniejszą zmianą był znaczący spadek liczby transakcji w obszarze nieruchomości handlowych w połączeniu z relatywnie dużym wzrostem transakcji w sektorze nieruchomości biurowych.

EUR). Drugą co do wielkości transakcję dotyczącą zakupu portfolio 12 centrów handlowych zawarły Heitman (sprzedający) i GE Real Estate Fund (kupujący). Wartość tej transakcji wyniosła 80 mln EUR.

Aktywność inwestycyjna na rynku nieruchomości magazynowych pozostaje najmniejsza – zarówno pod względem liczby transakcji jak i ich wartości. Do największych transakcji, które miały miejsce w tym sektorze w 2008 roku, należą sprzedaż parku logistycznego (40 000 mkw) przez Raben Group funduszowi TMW Pramerica oraz zakup Europa Park (58 000 mkw) przez Pinnacle Real Estate od Europa Distribution Center. Gdyby nie skutki kryzysu

transakcji były Deka Immobilien, First Property i SEB, natomiast pod względem wolumenu transakcji pierwsze miejsce przypadło funduszowi Deka Immobilien, który powiększył swój portfel o 3 wysokiej klasy budynki biurowe warte łącznie ponad 300 mln EUR. Znaczącymi graczami były także inne niemieckie fundusze DEGI, Commerz Real oraz duński inwestor Baltic Property Trust.

STOPY ZWROTU

W 2008 stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości (*prime yields*) w kontekście transakcji zamkniętych przed początkiem kryzysu na rynkach kapitałowych kształtowały się na poziomie 6% w przypadku nieruchomości biurowych,



i Europy Środkowej, bardzo ograniczone możliwości pozyskania finansowania dłużnego na rynku bankowym oraz

w innych krajach UE, które „konkurują” o kapitał inwestorów z nieruchomościami zlokalizowanymi w Polsce.

Spodziewamy się, iż kryzys na międzynarodowych rynkach finansowych odbije się na stopach zwrotu, przyczyniając się do ich wzrostu.

towarzyszący im wzrost marż oraz spadek wartości kredytu do finansowanej nieruchomości (współczynnik LTV – *Loan-to-Value*). Ponadto inwestorzy dysponujący gotówką mogą zdecydować się na sfinansowanie zakupu nieruchomości kapitałem własnym, co spowoduje dalszy nacisk na wzrost stóp kapitalizacji – wyższy koszt kapitału własnego pogarsza zwrot z inwestycji, co zostanie skompensowane wzrostem oczekiwanych stóp zwrotu. Kolejnym aspektem jest wzrost stóp zwrotu na rynkach nieruchomości komercyjnych

Jednym z głównych czynników łagodzących wspomniany wzrost stóp kapitalizacji w Polsce będzie niewątpliwie obecna dynamika rynków najmu, które charakteryzują się bardzo niską stopą pustostanów.

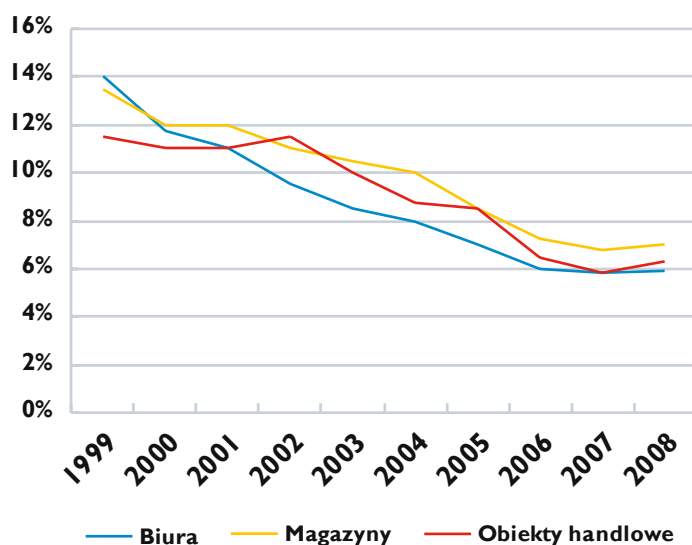
Zdaniem Colliers International, prawidłowo funkcjonujący system bankowy jest niezbędny dla ustabilizowania sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Zastój potrwa przynajmniej do końca pierwszej połowy roku, kiedy opublikowane zostaną sprawozdania

finansowe banków ukazujące rozmiar poniesionych strat. Ponowne uruchomienie finansowania dłużnego zostanie oparte na znacznie bardziej rygorystycznych zasadach – wartość kredytu do wartości finansowanej nieruchomości nie przekroczy 60-65% przynajmniej w średnim okresie, wzrosną również marże bankowe. Zwiększony wymóg kapitałowy (niższy współczynnik LTV) spowoduje wzrost znaczenia instrumentów hybrydowych, takich jak pożyczki mezzaninowe, zarówno przy nabywaniu nieruchomości, jak i finansowaniu projektów deweloperskich.

Colliers International przewiduje, że w ciągu kilku najbliższych miesięcy na rynku może pojawić się wielu tzw. *distressed sellers*, czyli inwestorów, którzy będą zmuszeni sprzedać nieruchomości przy wysokiej stopie kapitalizacji z powodu pogarszającej się płynności oraz konieczności refinansowania.

Głównym trendem w 2009 roku będzie selektywność inwestorów, w szczególności dominujących na rynku niemieckich funduszy inwestycyjnych w odniesieniu do nabywanych nieruchomości – preferowane będą dobrze zlokalizowane, nowoczesne budynki generujące stabilne przepływy finansowe, charakteryzujące się długimi umowami najmu z renomowanymi najemcami lub aktywa posiadające potencjał wzrostu czynszów. Wolumen pojedynczych transakcji zostanie również ograniczony ze względu na ryzyko płynności oraz problem z pozyskaniem kredytowania – tylko nieliczni będą w stanie zamknąć transakcję o wartości jednostkowej powyżej 125 milionów EUR.

Stopy kapitalizacji



P O L S K A

Rynek inwestycyjny

studia
przypadków



KLIENT/Sprzedający

Skanska Property Poland

OBIEKT

Atrium City

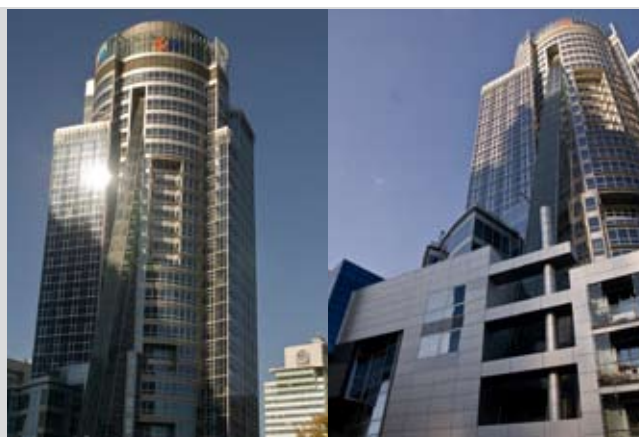
CAŁKOWITA

20 000 mkw

POWIERZCHNIA

REZULTAT

Colliers International reprezentował dewelopera Skanska Property Poland w procesie sprzedaży Atrium City – biurowca klasy A, który zostanie ukończony w maju 2009 roku i będzie oferował 20,000 mkw. Obecnym właścicielem budynku jest Deko Immobilien. Atrium City jest już w 90% wynajęty. Swoją siedzibę główną przeniesie tam Deloitte i wtedy budynek zmieni nazwę na Deloitte House.



KLIENT/Kupujący

Baltic Property Trust

OBIEKT

Portfolio budynków
biurowych TP SA

CAŁKOWITA

47 000 mkw

POWIERZCHNIA

REZULTAT

Colliers International występował jako wyłączny doradca Baltic Property Trust w procesie kupna 3 budynków biurowych TP SA: Twarda Tower, Obrzeźna Building, Moniuszki Tower, które dysponują łączną powierzchnią najmu 47 000 mkw.

Grunty inwestycyjne

ZARYS OGÓLNY

Rok 2008 był zaskoczeniem dla większości inwestorów działających na polskim rynku nieruchomości i zwrotem o 180 stopni w porównaniu do 2007 roku. Choć w porównaniu do rynków w Wielkiej Brytanii, Hiszpanii czy Stanów Zjednoczonych zmiany nie były tak gwałtowne, coraz więcej deweloperów i grup inwestycyjnych decydowało się odłożyć plany inwestycyjne; zwłaszcza ci, którzy chcieli odzyskać płynność finansową lub szukali źródeł finansowania, stanowiącego główny problem końca 2008 roku. Inwestorzy zalali rynek ofertami aktywów kupionych w poprzednich latach lub nawet kilka miesięcy wcześniej. W szczególności były to działki z obowiązującym planem zagospodarowania lub pozwoleniem na budowę. Skumulowana na skutek opie-

zwoleń na budowę trafiła wreszcie pod koniec 2008 roku na rynek. W rezultacie przyniosło to spadek cen gruntów.

Podczas gdy w pierwszej połowie 2008 roku aktywność inwestycyjna przeniosła się z obszaru inwestycji mieszkaniowych na biurowe i handlowe, w chwili obecnej inwestycja w żadnym z tych sektorów nie jest na tyle pewna, by przekonać deweloperów i banki do jej rozpoczęcia. Zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę trudności i koszty związane ze zdobyciem finansowania.

Zbyt optymistyczne założenia, a po części także zachłanność, nakłoniły właścicieli gruntów inwestycyjnych do wstrzymania się z zyskową sprzedażą na początku 2008 i sprawiły, że właściciele zostali z aktywami, których nikt nie chce kupić.



Colliers International przewiduje dalszy spadek cen gruntów w 2009 roku, wynikający ze wzrostu podaży działek pod inwestycje mieszkaniowe, magazynowe, komercyjne, handlowe.

szłości urzędów ilość gruntów oczekujących od połowy 2007 na wydanie decyzji o warunkach zabudowy bądź po-

Colliers International przewiduje dalszy spadek cen gruntów w 2009 roku, wynikający ze wzrostu podaży działek pod

Udział terenów miast objętych planem zagospodarowania

Miasto	% terenów objętych planem zagospodarowania	% nowych planów zagospodarowania w przygotowaniu
Warszawa	20%	80 uchwał w przygotowaniu (32%)
Kraków	14%	40%
Łódź	16%	24%
Poznań	20%	ok. 30%
Katowice	16%	9%
Gdańsk	59%	16%
Wrocław	37%	20%

Źródło: Urzędy miast

inwestycje mieszkaniowe, magazynowe, komercyjne, handlowe oraz zmniejszenia popytu. Dodatkowe obawy wynikają z faktu, że pojawiają się kolejne możliwości inwestycyjne w obrębie miast, wynikające ze zmiany ustawy rolnej, która pozwoli na odrolnienie wszystkich gruntów rolnych znajdujących się w granicach miast.

Na szczęście lokalne władze nie spełniły oczekiwań dotyczących planów zagospodarowania i liczba terenów objętych planami pozostaje na takim samym poziomie jak na początku 2008 roku.

TERENY POD INWESTYCJE MIESZKANIOWE

W wyniku kryzysu finansowego, rosnących rat kredytów hipotecznych, niedostępności pożyczek nominowanych w walucie obcej (szczególnie w CHF) jak również konieczności wniesienia

wkładu własnego – popyt na mieszkania zmalał, czego wynikiem był niższy popyt na tereny pod wielopiętrową zabudowę mieszkalną. Co więcej, większość deweloperów nadal posiada niesprzedane mieszkania, a wiele mieszkań na rynku wtórnym pochodzi od funduszy inwestycyjnych wyprzedających swoje aktywa, które powiększają tym samym podaż. Potencjalnie 30% istniejącego zasobu jest na sprzedaż.

Na przełomie 2007 i 2008 roku deweloperzy dostrzegli te zmiany na rynku i zmienili swoje strategie, koncentrując się na projektach mieszkaniowych średniej klasy i obniżając ceny. Pomimo skali korzyści uzyskiwanych z dużych projektów, deweloperzy szukają obecnie mniejszych działek, na których można w krótszym czasie zbudować projekty wyższej jakości. Większe projekty są wykluczane z planów strategicznych na najbliższą przyszłość.

Zmiany w cenach I połowa / koniec 2008

Miasto /region	Min	Max
Warszawa - Centrum	0%	0%
Warszawa - poza Centrum	-65%	0%
Kraków	0%	-14%
Łódź	-50%	-9%
Poznań	-14%	-14%
Śląsk	-33%	0%
Trójmiasto	-38%	-23%
Wrocław	-13%	-17%
Średnia	-27%	-10%

Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w głównych miastach Polski za mkw PUM

Miasto / region	I połowa 2008				Koniec 2008			
	Min	Max	Średnia	Przedział	Min	Max	Średnia	Przedział
Warszawa - Centrum	225	625	425	400	225	625	425	400
Warszawa - Poza centrum	175	275	225	100	62	275	168,5	213
Kraków	160	350	255	190	160	300	230	140
Łódź	150	275	212,5	125	75	250	162,5	175
Poznań	175	350	262,5	175	150	300	225	150
Śląsk	150	275	212,5	125	100	275	187,5	175
Trójmiasto	200	325	262,5	125	125	250	187,5	125
Wrocław	200	360	280	160	175	300	237,5	125

ceny w EUR

Zasoby gruntów pod zabudowę mieszkaniową powiększyły się o 25-40% w porównaniu do początku 2008 roku dzięki funduszom inwestycyjnym, korporacjom oraz mniejszym zagranicznym inwestorom (z Hiszpanii, Wielkiej Brytanii, Francji). Wielu graczy zdecydowało się upłynnić aktywa w celu pokrycia strat zagranicą i/lub zwiększenia rezerw gotówki na działalność w Polsce, czy w celu obniżenia swego wskaźnika WACC (średni ważony koszt kapitału). Przewiduje się, że takie tendencje utrzymają się do końca pierwszej połowy 2009 roku.

Jeśli chodzi o ceny nieruchomości, średnia wartość między najwyższą a najniższą ceną za mkw PUM (Powierzchnia Użytkowa Mieszkalna) zmieniła się przeciętnie o 16% między I kwartałem a IV kwartałem 2008 roku.

Największy spadek został zanotowany w przedziale cen minimalnych (tzn. ceny gruntów pod duże inwestycje, powyżej 200 mieszkań lub niższej klasy) – średnio 27 % w 7 największych

miastach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Aglomeracja Śląska, Trójmiasto i Wrocław).

W tej grupie największy spadek dotyczył przedmieść Warszawy, a także Łodzi, Trójmiasta i Aglomeracji Śląskiej. Poza centrum Warszawy odnotowano spadek o 65% (z minimalnej ceny 175 EUR do 62 EUR), o 50% w Łodzi (z minimalnej ceny 150 EUR do 75 EUR), 38% w Trójmieście, (z 200 EUR do 125 EUR) i 33% w Aglomeracji Śląskiej (ze 150 EUR do 100 EUR). Maksymalne ceny ofert na grunty inwestycyjne spadły przeciętnie o 10 %. Podczas gdy Warszawa i Śląsk utrzymały maksymalne stawki na tym samym poziomie przez cały 2008 rok, Trójmiasto odnotowało największy spadek – o 23%, z 325 EUR do 250 EUR za mkw PUM.

Największa rozbieżność wśród ofert występuje ciągle w Warszawie (ok. 400 EUR różnicy w centrum miasta i 213 EUR na przedmieściach), Łodzi i Śląsku (ok. 175 EUR różnicy). Świadczy

to o tym, że rynki te oferują ogromną różnorodność projektów inwestycyjnych, od tanich produktów lub większych przedsięwzięć do kameralnych wysokiej klasy apartamentów.

Zmiany w cenach I połowa / koniec 2008

Miasto /region	Min	Max	Średnia
Warszawa - Centrum	-42%	-29%	-32%
Kraków	-22%	-20%	-21%
Łódź	0%	-23%	-17%
Poznań	-33%	-22%	-26%
Śląsk	0%	-17%	-12%
Trójmiasto	-50%	-38%	-42%
Wrocław	-40%	-26%	-31%
Średnio	-27%	-25%	-26%

Ceny gruntów pod zabudowę biurową w głównych miastach Polski za mkw powierzchni najmu brutto (GLA)

Miasto / region	I połowa 2008				Koniec 2008			
	Min	Max	Średnia	Przedział	Min	Max	Średnia	Przedział
Warszawa - Centrum	275	875	575	600	160	625	392,5	465
Kraków	225	375	300	150	175	300	237,5	125
Łódź	125	325	225	200	125	250	187,5	125
Poznań	225	450	337,5	225	150	350	250	200
Śląsk	125	300	212,5	175	125	250	187,5	125
Trójmiasto	300	600	450	300	150	375	262,5	225
Wrocław	250	475	362,5	225	150	350	250	200

ceny w EUR

TERENY POD INWESTYCJE BIUROWE

Warszawa

Ceny za działki pod inwestycje biurowe zaczynały się w 2008 roku od 175 EUR za mkw i osiągały nawet 3500 EUR za mkw gruntu, jednakże przeciętnie ceny transakcyjne kształtowały się na poziomie 300-1200 EUR/mkw i 160-625 EUR za mkw GLA (powierzchni najmu brutto). Podobnie jak na początku 2008 roku lokalizacje najbardziej poszukiwane przez deweloperów to Centralny Obszar Biznesu, Mokotów i Aleje Jerozolimskie. Chociaż popyt na biura, spowodowany brakiem powierzchni biurowych i potrzebą dywersyfikacji, doprowadził do tego, że firmy skoncentrowały się na tym sektorze w znacznie większym stopniu niż na mieszkani-

wym, to liczba planowanych inwestycji na lata 2009-2010 została znacznie obniżona w związku z problemami większości deweloperów ze zdobyciem finansowania i niepewnymi prognozami ekonomicznymi.

Gdańsk, Kraków, Poznań, Wrocław

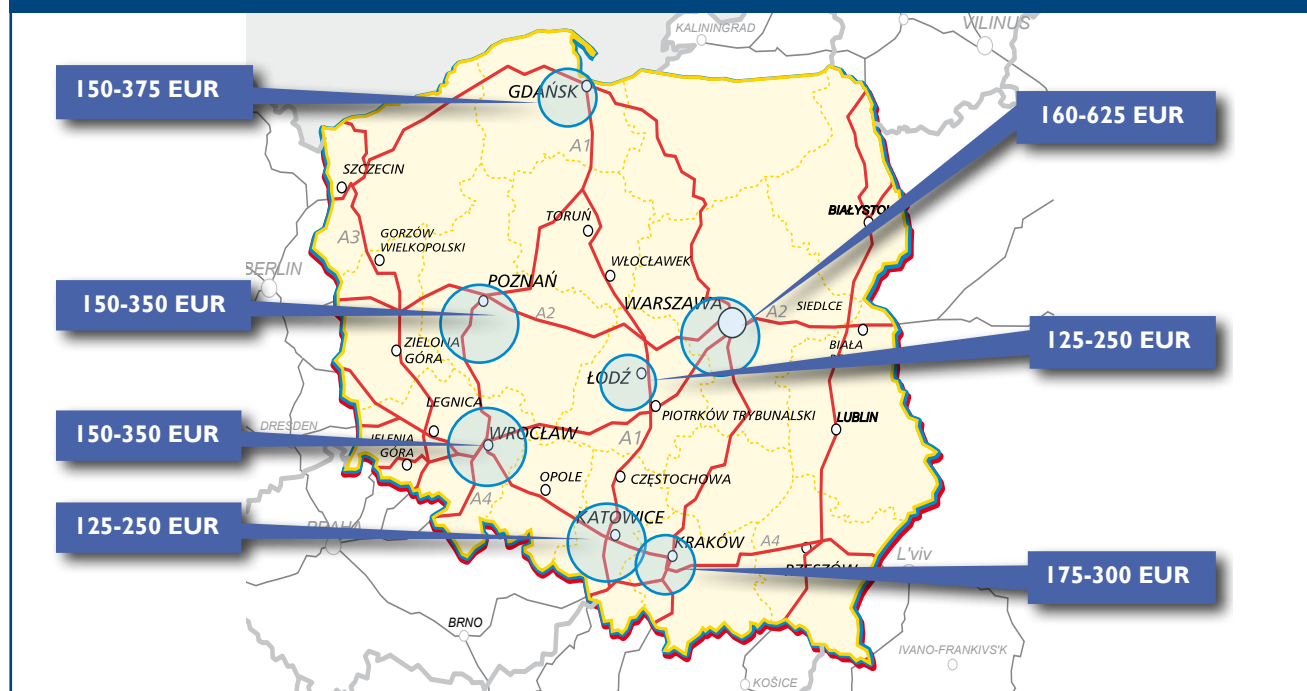
Ceny nowych terenów pod inwestycje biurowe w Gdańsku wynoszą od 100 do 800 EUR/mkw. W odniesieniu do GLA (powierzchni najmu brutto) ceny wahają się od 150 EUR/mkw w dzielnicy Zaspa do 375 EUR/mkw na Starym Mieście (spadek odpowiednio o 50% i 38% w stosunku do początku 2008). Podobny przedział cenowy występuje we Wrocławiu i w Poznaniu. Natomiast w Krakowie spadek cen był znacznie niższy – w zależności od lokalizacji

ceny kształtują się na poziomie 175-300 EUR za mkw powierzchni najmu brutto (spadek odpowiednio o 22% i 20% w porównaniu z początkiem 2008 roku), czyli od 300 do 850 EUR za mkw gruntu.

Katowice, Łódź

W Katowicach ceny działek pod inwestycje biurowe mieszczą się w przedziale 125-250 EUR za mkw powierzchni najmu brutto, chociaż przeciętna transakcja kształtuje się na poziomie 190 EUR/mkw. W Łodzi ceny gruntów pod inwestycje biurowe są zbliżone do tych w Katowicach.

Ceny gruntów pod zabudowę biurową w głównych miastach Polski za mkw powierzchni najmu brutto (GLA)



TERENY POD INWESTYCJE HANDLOWE

Ceny działek przeznaczonych pod projekty usługowo-handlowe wahają się od 50 do 400 EUR/mkw, jednakże najwyższe akceptowane przez deweloperów ceny mieszczą się w przedziale 150-200 EUR/mkw. W wyniku wzrostu inwestycji handlowych w głównych polskich miastach, deweloperzy skierowali swoją uwagę na mniejsze miasta liczące pomiędzy 25 000 a 75 000 mieszkańców, co z kolei spowodowało wzrost popytu i cen działek w tych lokalizacjach. Wydaje się, że zapotrzebowanie na grunty tego typu zostało zaspokojone i inwestorzy zwlekają z dalszymi zakupami. Przykładowo cena gruntu w Katowicach wynosi około 150-200 EUR/mkw, a w Łodzi w związku z większą podażą powierzchni handlowych około 150 EUR/mkw.

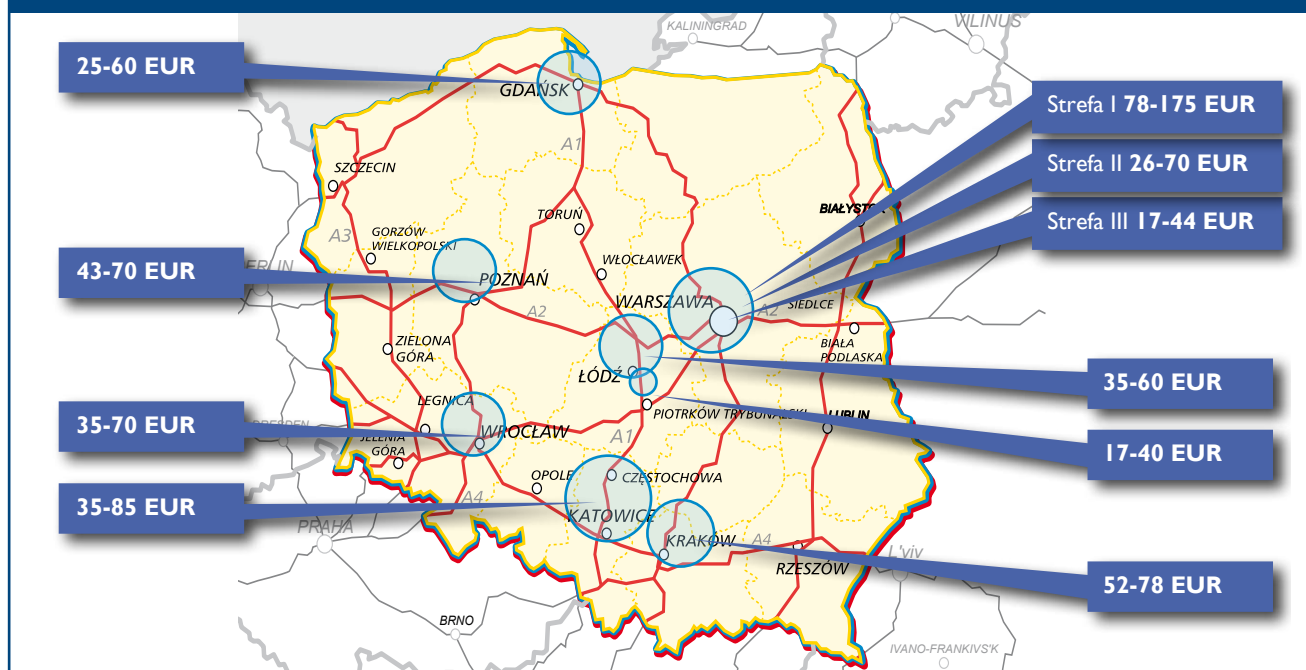
TERENY POD INWESTYCJE MAGAZYNOWE

Ceny gruntów przeznaczonych pod działalność logistyczną i produkcyjną systematycznie rosły w ostatnich latach aż do pierwszej połowy 2008. Ceny działek, szczególnie tych położonych wzdłuż planowanych autostrad, wzrosły z 15 do 20 EUR/mkw w 2005 roku, a w połowie 2008 roku osiągały 100 EUR/mkw w zależności od lokalizacji i planów zagospodarowania przestrzennego. Pomimo że ten trend się odwrócił, przynosząc 15% spadek cen gruntów, pewne lokalizacje nadal pozostają w kręgu zainteresowania deweloperów. Są to Warszawa, okolice Poznania, Górny i Dolny Śląsk, a także Stryków (na północ od Łodzi), które mogą się pochwalić najlepiej rozwiniętą infrastrukturą drogową oraz planowanymi inwestycjami drogowymi.

Z uwagi na bliskość centrum Warszawy i brak terenów pod inwestycje magazynowe, działki w I Strefie odznaczają się najwyższymi stawkami w kraju, które kształtują się od 78 do 175 EUR/mkw.

Zarówno podaż jak i popyt będą nadal podążać śladem nowych autostrad i modernizowanej sieci drogowej. Jednakże w związku z sytuacją rynkową deweloperzy koncentrują się na gruntach rolnych przeznaczonych do odrolnienia będących tańszym rozwiązaniem.

Ceny gruntów pod zabudowę magazynową w głównych strefach za mkw powierzchni



P O L S K A

Grunty inwestycyjne

studia
przypadków



KLIENT

Skanska

MIASTO

Katowice

REZULTAT

Dział Gruntów Inwestycyjnych Colliers International występował jako wyłączny doradca w transakcji sprzedaży 6 ha działki w Katowicach. Grunt został kupiony przez Skanska Property Poland na potrzeby projektu biurowego.



KLIENT

Panattoni

MIASTO

Gliwice

REZULTAT

Colliers International reprezentował Panattoni w procesie zakupu działki o powierzchni 5 ha w Gliwicach. Grunt jest przeznaczony pod budowę magazynu oferującego 25 000 mkw.

Rynek hotelowy

ZARYS OGÓLNY

Turystyka na świecie

Liczba przyjazdów turystów w skali globalnej wzrosła w 2008 roku tylko o 2% w porównaniu z rokiem poprzednim. W najbliższym czasie większość miejsc docelowych podróży na całym świecie odczuje skutki światowego kryzysu ekonomicznego pod względem popytu i podaży. Po niesprzyjającym dla linii lotniczych roku, w którym z powodu wzrostu kosztów paliwa zbankrutowało około 50 przewoźników, spodziewany jest kolejny, w którym nastąpi spadek liczby pasażerów.

W skutek tego zamówienia na nowe samoloty są anulowane albo odkładane na później.

W ostatnim czasie z nowych samolotów zrezygnowały Indian Air, Philippines Air, United, natomiast Iberia i Cathay Pacific zdecydowały się opóźnić realizację zamówień. W nadchodzącym czasie spodziewamy się konsolidacji firm, co przełoży się na mniejszą liczbę dostępnych miejsc w samolotach na wszystkich trasach.

W minionym roku wskaźniki obłożenia w hotelach największych europejskich miast takich jak Wiedeń, Paryż, Madryt, Mediolan, Rzym, Londyn i Lizbona spadły w porównaniu z wynikami za 2007 rok, w październiku 2008 roku nawet o 20%.

Polskich miast jeszcze nie dotknęła ta sytuacja – rok 2008 był czwartym z rzędu udanym dla polskiego rynku hotelowego. Oczekiwany jest jednak spadek poziomu obłożenia hoteli.

Polska

Liczba turystów zmniejszyła się o 12% w porównaniu do 2007. Warto zaznaczyć, że spadek liczby przyjezdnych

spowodowany jest głównie przez fakt, że pod koniec roku gospodarki głównych partnerów handlowych Polski zaczęły wykazywać oznaki spowolnienia gospodarczego. Ta tendencja wraz z mocną polską złotówką i zawyżonymi przez tanich przewoźników cenami lotów do Polski w letnich miesiącach miała negatywny wpływ na liczbę turystów w 2008 roku. Podobnie jak w innych miastach europejskich wskaźniki obłożenia i RevPar (Revenue per Available Room – przychód za jeden dostępny pokój) spadły, choć nie w tak dużym stopniu.

W grudniu 2008 roku większość managerów warszawskich hoteli potwierdziła, że ogólnoswiatowa recesja gospodarcza niekorzystnie wpłynęła na obroty, ale nie na taką skalę jak w Europie Zachodniej.

RYNEK HOTELOWY W GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI

Warszawa

W Warszawie obłożenie w hotelach 2, 3, 4 i 5-gwiazdkowych szacuje się na poziomie 67,9% (bez zmian w porównaniu do 2007 roku). W sektorze hoteli 5-gwiazdkowych obłożenie pokoi było jednak niższe – 64,7%, a szacunkowa średnia cena za jeden sprzedany pokój (ADR – Average Daily Rate) wyniosła 109 EUR. W porównaniu do 2007 roku dla wszystkich kategorii hoteli nastąpił wzrost średniego przychodu za jeden dostępny pokój (RevPar) o 2,8%. Niższe obłożenie w hotelach najwyższej klasy spowodowane było mniejszą liczbą krótkoterminowo wynajmowanych pokoi podczas letnich wakacji.

Planowana podaż: Na 2009 rok planowane są następujące obiekty: jeden 5-gwiazdkowy hotel butikowy z 96



pokojami, 3-gwiazdkowy hotel Hilton Garden Inn dysponujący 250 pokojami, 286-pokojowy 4-gwiazdkowy hotel w centrum Warszawy E-System Hotel i 250-pokojowy hotel przy nowo otwartym terminalu Okęcie. Hotel de Silva w podwarszawskim Piasecznie zostanie otwarty w pierwszym kwartale 2009 roku.

Większość managerów warszawskich hoteli potwierdziła, że ogólnoświatowa recesja gospodarcza niekorzystnie wpłynęła na obroty, ale nie na taką skalę jak w Europie Zachodniej.

Transakcje: Nie odnotowano żadnych transakcji.

Ważne wydarzenia: W czerwcu 2008 na lotnisku Okęcie został otwarty drugi terminal. Krakowskie Przedmieście, uznawane za jedną z najpiękniejszych w Polsce ulic, zostało całkowicie odnowione. W sierpniu rozpoczęła się budowa Stadionu Narodowego – jednego z obiektów, na którym rozgrywane będą mecze Mistrzostw Europy UEFA 2012.

Ważne pod względem kształtowania popytu były dwie akcje marketingowe, które pomogły poprawić wizerunek Polski na świecie. Przez 8 tygodni w telewizji BBC World emitowany był spot reklamowy o Warszawie, natomiast CNN nadawało w październiku program „Eyes on Poland“, który stanowił pozytywną odskocznnię od wiadomości poświęconych światowemu kryzysowi.

Poznań

Poznań miał lepsze wyniki niż rok wcześniej, do czego przyczyniła się grudniowa Światowa Konferencja Klimatyczna, podczas której została wynajęta znaczna ilość pokoi. Szacuje się, że w związku z tym wydarzeniem liczba noclegów wyniosła w 2008 roku około

60 000. Obłożenie dla wszystkich hoteli wyniosło około 55,1%, a średnia stawka za pokój (ADR) wyniosła około 67 EUR. We wrześniu został otwarty nowy hotel NH dysponujący 93 pokojami. W dalszym ciągu polecamy miastu stworzenie marki i jasnego planu promocji.

Planowana podaż: W budowie jest Hilton Garden Inn, a także bardzo prawdopodobne jest, że wkrótce ogłoszony zostanie nowy projekt Holiday Inn. Zrezygnowano natomiast z projektów hoteli Andel's i RadissonSAS.

Transakcje: Nie odnotowano żadnych transakcji.

Ważne wydarzenia: Światowa Konferencja Klimatyczna w grudniu była wspaniałą okazją dla Poznania, aby zabłysnąć. Było to pierwsze wydarzenie tak dużego kalibru, które pozwoliło miastu pokazać swój potencjał, jeśli chodzi o organizację ważnych imprez.

Wrocław

Wrocławskie hotele odnotowały nieznaczny wzrost obłożenia, które wyniosło 70,1%, natomiast średnia stawka za pokój pozostała bez zmian na poziomie 75 EUR. Władze Wrocławia poczyniły ogromne postępy, jeśli chodzi o tworzenie marki i promocję miasta, a także podjęły olbrzymi, choć niestety nieskuteczny, trud na rzecz wyboru Wrocławia na siedzibę Europejskiego Instytutu Technologii.

Planowana podaż: 5-gwiazdkowy Hotel Hilton (240 pokoi) i nowy

Sheraton są nadal w planach. Ponadto 4-gwiazdkowy Hotel Justin Center (150 pokoi) ma zostać otwarty latem. Hotel Monopol znajduje się w renowacji, dzięki której zyska status butikowego hotelu. Jego otwarcie zaplanowane jest na pierwszy kwartał 2009. Wstrzymany został projekt hotelu butikowego Rialto II o standardzie 5 gwiazdek.

Transakcje: Holiday Inn został wydzierżawiony przez SCANDIC Hotels i od stycznia 2009 będzie działać pod nową marką.

Ważne wydarzenia: Brak

Kraków

Po raz pierwszy od trzech lat w Krakowie spadł poziom obłożenia oraz średniego dochodu z jednego pokoju. Obłożenie w hotelach wszystkich kategorii kształtowało się średnio na poziomie 73%, a stawka za pokój (ADR) wyniosła 82 EUR. Segment hoteli 5-gwiazdkowych miał jednak lepsze wyniki, odpowiednio 75 % i 107 EUR.

Planowana podaż: 169-pokojowy Best Western Premier otworzył swoje podwoje w trzecim kwartale 2008. Hotel Park Inn jest w trakcie realizacji. Co najmniej trzy hotele 3 i 4-gwiazdkowe mają zostać wybudowane, w tym nowy Park Inn Hotel. Ten dysponujący 152 pokojami hotel zostanie otwarty w pierwszym kwartale 2009. Realizacja nowego hotelu Hilton Garden Inn (180 pokoi) została wstrzymana.

Transakcje: Portfolio RT Hotels (Monopol, Regent i Galicya) zostało sprzedane firmie PUHIT.

Ważne wydarzenia: Brak

Łódź

Centrum handlowe Manufaktura, Specjalna Strefa Ekonomiczna i ciągle rozwijający się sektor produkcyjny m.in. Fabryka Gillette, rozbudowa BSH

i otwarcie fabryki Dell doprowadziły do skromnego wzrostu liczby noclegów w 2008. Szacujemy, że w całej Łodzi obłożenie przekroczyło nieznacznie 57%, a średnia stawka za pokój wyniosła 51 EUR. Warto wspomnieć o inicjatywie prezydenta Łodzi, który zainwestował w pierwszą kampanię promocyjną miasta w programie BBC Worldwide we wrześniu. Hasło przewodnie akcji promocyjnej brzmiało „Would you in Łódź?”, a jej celem było zachęcenie turystów do odwiedzenia miasta. Rezultaty kampanii były bardzo pozytywne, dotarła ona do 10,7 mln zamożnych Europejczyków, poprawiając ogólną rozpoznawalność miasta w całej Europie.

Globalna recesja niewątpliwie będzie negatywnie oddziaływać na biznes i przemysł turystyczny.

Planowana podaż: Nowy hotel Campanile został otwarty w lutym. Otwarcie 4-gwiazdkowego hotelu Manufaktura Andel's oferującego 167 pokoi zostało przesunięte na maj 2009. Planowany jest także 5-gwiazdkowy hotel Hilton.

Transakcje: Nie odnotowano żadnych transakcji.

Ważne wydarzenia: Druga faza kampanii w BBC „Would you in Łódź?” jest zaplanowana na lato 2009 roku.

Gdańsk, Gdynia i Sopot (Trójmiasto)

W 2008 roku poziom obłożenia obniżył się do 66%, co było spowodowane głównie kiepskimi wynikami w sezonie letnim, a średnia stawka za pokój (ADR) wyniosła 77 EUR. W sopockim Grand Hotelu obłożenie osiągnęło 55% przy średniej stawce za pokój wynoszącej 130 EUR. Nowo otwarty Sheraton nie miał najlepszych wyników, co spowodowane jest brakiem centrum konferencyjnego i SPA.

Planowana podaż: Nowy 150-pokojowy Hilton jest w budowie, a w Sopocie otwarto wspomniany wcześniej Sheraton. Latem tego roku do użytku oddana zostanie część z centrum konferencyjnym i SPA. W budowie znajduje się również hotel RadissonSAS w Gdańsku, którego otwarcie przewidziane jest na drugi kwartał 2009. W połowie roku zostanie oddany do użytku 4-gwiazdkowy hotel QUBUS oferujący 110 pokoi. W tym roku planowane jest także otwarcie jednogwiazdkowego hotelu ETAP ze 143 pokojami.

Transakcje: Hotel Holiday Inn został wydzierżawiony przez SCANDIC Hotels, od stycznia 2009 będzie działał już pod nową marką.

Ważne wydarzenia: Sytuacja ekonomiczna może się pogorszyć w związku z wymaganą przez Unię Europejską restrukturyzacją Stoczni Gdańskiej. Z pewnością będzie to spory ciężar dla gospodarki miasta i regionu.

Szczecin

Zauważamy stały wzrost obłożenia oraz obrotów w istniejących hotelach, na co wpływ miały nowe władze wraz z prezydentem Szczecina, które prowadzą intensywną promocję miasta i starają się przyciągnąć zarówno zagranicznych jak i polskich inwestorów. Choć istniejące hotele dobrze sobie radziły w minionym roku, ostatni kwartał 2008 przekreślił szanse na rozwój rynku, gdyż aż trzech dużych deweloperów odwołało swoje projekty z powodu kryzysu finansowego.

Zgodnie z naszymi szacunkami, obłożenie w 2008 kształtowało się na poziomie 63% ze średnią stawką za pokój 53 EUR.

Planowana podaż: Brak

Transakcje: Nie odnotowano żadnych transakcji.

Ważne wydarzenia: Tak jak w przypadku Gdańska restrukturyzacja Stoczni Szczecińskiej będzie miała znaczący wpływ na mikroekonomię regionu.

PROGNOZY I TENDENCJE 2009/2010

UEFA Euro 2012

Zgodnie z naszymi zeszłorocznymi przewidywaniami, Mistrzostwa Europy EURO 2012 w dalszym ciągu będą pozytywnie oddziaływać na polską gospodarkę. Nowe kilometry autostrad pozwolą na wydajniejszą dystrybucję towarów, a także zachęcą do swobodnego i efektywnego ruchu turystycznego pomiędzy granicami. W 2008 roku zostało oddanych do użytku 250 km autostrad, a kolejne 540 km zostało zakontraktowanych do budowy, w sumie przygotowujemy się do budowy 1200 km autostrad.

Według prezesa spółki PL 2012 Marcina Herry stadiony powstaną na czas. Te w Warszawie i Gdańsku są w trakcie budowy. W marcu tego roku rozpoczyna się prace we Wrocławiu. Pozostałe zostaną zmodernizowane na czas.

Głównym zmartwieniem w Polsce jest zdolność Ukrainy do wywiązania się ze swoich zadań. Ostatnia reorganizacja ukraińskiego komitetu organizacyjnego jest z pewnością krokiem naprzód, jednakże trwające kłótnie polityczne sprawiają, że w oczach władz UEFA nie są one godne zaufania.

RYNEK POWIERZCHNI HOTELOWYCH I REKREACYJNYCH

Globalna recesja niewątpliwie będzie negatywnie oddziaływać na biznes i przemysł turystyczny. Choć Polska

uniknie dużych spadków obłożenia hoteli, zakładamy spadek RevPar od 2,5% do 4 % w 2009. W 2010 sektor powinien się odbić i odnotować mały wzrost.

W dalszym ciągu pokażna liczba projektów ma zostać zrealizowana w ciągu najbliższych dwóch lat. Wśród nich są 4 hotele marki Hilton, 2 hotele Ramada, 3 hotele grupy Rezidor, 1 Holiday Inn, 2 hotele Andel's, 2 Novotele, 3 Etapy oraz oczywiście hotele niesieciowe. W sumie przybędzie ok. 3 000 nowych pokoi, co idzie w parze z zapotrzebowaniem na nowe miejsca noclegowe w Polsce. Ten wzrost jednak to tylko 4-5% względem obecnej liczby pokoi hotelowych (72 000). W 2008 roku powstało 1134 nowych pokoi hotelowych w Polsce.

Nie przewidujemy spowolnienia rozwoju nowych projektów hotelowych w nadchodzących 5 latach. Trzeba pamiętać, że w Polsce na 10 000 mieszkańców przypada tylko 20 pokoi, podczas gdy w krajach Europy Zachodniej wskaźnik ten wynosi 200 pokoi na 10 000 mieszkańców.

Tak jak wspomnieliśmy w poprzednim raporcie, 5 głównych miast Polski powinno inwestować w światowej klasy wielofunkcyjne centra kongresowe, konferencyjne i wystawiennicze. Takie obiekty wspomogą rozwój nie tylko hotelarstwa, ale wszystkich sektorów gospodarki, zapewniając miejsce, gdzie ludzie mogą się spotkać, zaprezentować swoje produkty i usługi, prowadzić handel i nawiązywać współpracę. Dlatego przewidujemy, że sektor hotelowy zacznie inwestować i rozwijać nowe udogodnienia, które odpowiadają na zapotrzebowanie branży MICE (meetings, incentives, conventions, events – organizacja spotkań, wyjazdów motywacyjnych, konferencji i imprez integracyjnych).

Podtrzymujemy nasze ubiegłoroczne rekomendacje, widząc szerokie perspektywy dla 2, 3, 4-gwiazdkowych obiektów w większości regionów oraz dużych i średnich miastach. Silnym bodźcem do rozwoju będą fundusze infrastrukturalne Unii Europejskiej. Doświadczenie pokazuje, że sektor hotelowy sukcesywnie rośnie, jeśli dostępne są efektywne systemy komunikacji, takie jak sieć drogowa, kolejowa, lotnicza. Wejście Polski do strefy Schengen było kamieniem milowym dla kraju, pozytywnie wpływającym na wzrost liczby turystów i inwestycji, dzięki czemu w nadchodzących latach będzie możliwy szybszy rozwój sektora hotelowego.

P O L S K A

Rynek Hotelowy studia przypadków



KLIENT

Wings Properties

OBIEKT

Hilton Hotel we Wrocławiu

REZULTAT

Colliers International został wybrany przez Wings Properties do przygotowania studium wykonalności dla 5-gwiazdkowego hotelu Hilton we Wrocławiu. Obiekt będzie oferował 200 pokoi i 150 apartamentów.



KLIENT

Jan Wójcikiewicz Hotele

OBIEKT

Hilton Hotel w Gdańsku

REZULTAT

Luksusowy, 5-gwiazdkowy hotel będzie trzecim projektem z rodziny Hilton w Polsce. Otwarcie planowane jest na 2010 rok. Hotel będzie oferował 1000 mkw powierzchni konferencyjnej i bankietowej, centrum konferencyjne i podziemny parking. Colliers International reprezentował firmę Jan Wójcikiewicz Hotele w procesie negocjacji umowy franczyzy marki Hilton.



KLIENT

Salwator Group

OBIEKT

Hilton Garden Inn

REZULTAT

E-Hotel, firma członkowska Salwator Group, reprezentowana przez Colliers International, wybuduje w Warszawie 4-gwiazdkowy hotel – Hilton Garden Inn. Projekt będzie skierowany do grupy biznesowej i z tego powodu jedno piętro (400 mkw) będzie przeznaczone pod centrum konferencyjne. Hotel będzie również oferował centrum fitness, restaurację i parking.



TYTUŁ PRAWNY DO NIERUCHOMOŚCI

W Polsce tytuł prawny do nieruchomości może mieć formę prawa rzeczowego lub stosunku obligacyjnego. Podstawowym tytułem prawnym do nieruchomości jest własność lub użytkowanie wieczyste (prawa rzeczowe); najem lub dzierżawa są podstawowymi stosunkami obligacyjnymi.

Nabycie prawa własności nieruchomości następuje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, z kolei nabycie prawa użytkowania wieczystego staje się skuteczne po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej.

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Zasada ogólna stanowi, że cudzoziemcy mają obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości od Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Stosowanie tej zasady wyłączone jest wobec obywateli lub przedsiębiorców państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Szwajcarii, za wyjątkiem nabycia drugiego domu (ograniczenie to wygasa w dniu 1 maja 2009 r.) oraz gruntów rolnych i leśnych. Wyłączenie stosowania zasady oznacza brak wymogu uzyskania zezwolenia.

EWIDENCJA NIERUCHOMOŚCI

W Polsce istnieją dwa rejestry publiczne dokumentujące tytuł prawny do nieruchomości, tj.: (i) księgi wieczyste, które określają stan prawny nieruchomości i są prowadzone przez sądy rejonowe; oraz (ii) ewidencja gruntów i budynków, w której uwidoczniony jest status fizyczny nieruchomości, a prowadzona jest przez starostów.

WALUTA TRANSAKCJI

Od 24 stycznia 2009 r. zobowiązania pieniężne w transakcjach mogą być określone i rozliczane w walucie polskiej (złoty) bądź w walutach obcych (np. euro lub USD).

PODATEK PRZY TRANSAKCJACH

Ogólna zasada stanowi, że sprzedaż prawa własności (odpowiednio użytkowania wieczystego) zabudowanej nieruchomości lub nieruchomości przeznaczonej do zabudowy w miejscowym planie zagospodarowa-

nia przestrzennego, podlega podatkowi VAT w wysokości 22%. Jednakże, w kilku przypadkach sprzedaż zabudowanej nieruchomości jest zwolniona z VAT lub zwolniona z VAT z opcją wyboru co oznacza, że sprzedający i kupujący mogą postanowić, że transakcja będzie opodatkowana podatkiem VAT. W przypadku, gdy transakcja jest zwolniona z VAT lub nie podlega podatkowi VAT, sprzedaż opodatkowana jest podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% (kupujący jest zobowiązany do zapłaty tego podatku). Podatek ten jest naliczany od wartości rynkowej nieruchomości podlegającej sprzedaży.

KOSZTY TRANSAKCYJNE

Główne koszty transakcji stanowią opłaty notarialne i sądowe.

Zazwyczaj opłaty notarialne są uzależnione od wartości przedmiotu transakcji i obecnie maksymalna taksa notarialna wynosi 10.000 PLN netto.

Nabycie tytułu prawnego do nieruchomości wymaga dokonania rejestracji w księdze wieczystej. Stała opłata sądowa z tego tytułu wynosi maksymalnie 200 PLN za wpis.

NAJNOWSZE ZMIANY W PRZEPISACH

Od 1 stycznia 2009 r. przedsiębiorcy uprawnieni są do zawierania umów najmu na czas określony wynoszący maksymalnie 30 lat.

Od 1 stycznia 2009 r. dla każdego budynku oddawanego do użytkowania lub oddawanego w najem lub podlegającego zbyciu wymagane jest uzyskanie świadectwa charakterystyki energetycznej. Świadectwo powinno być okazane kupującemu lub najemcy budynku.

Od 1 stycznia 2009 r. zniesiony został obowiązek przeprowadzenia procedury wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej gruntów rolnych i leśnych położonych w granicach administracyjnych miast.

www.cliffordchance.com/poland



Clifford Chance received the Legal Firm of the Year 2008 award at the CEE Retail Real Estate Awards Gala.

We would like to take this opportunity to say: THANK YOU! to all our clients and business partners. This is mostly your success.

We look forward to working with you in the near future on the many challenging and innovative projects reshaping and reinforcing the CEE Retail Real Estate market.

Now is the time to work together on strategies and solutions for the CEE Region.



Europaproperty.com
**CEE RETAIL
AWARDS**
2008

**C L I F F O R D
C H A N C E**

www.cliffordchance.com



www.colliers.com

SIEDZIBA GŁÓWNA
HEADQUARTERS:

Colliers International Poland Sp. z o.o
Warszawa
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa
Tel: +48 22 331 78 00
Fax: +48 22 331 78 01
warsaw@colliers.pl

BIURA REGIONALNE
REGIONAL OFFICES:

Kraków
ul. Krupnicza 21a
31-123 Kraków
Tel: +48 12 357 20 20
Fax: +48 12 357 20 19
krakow@colliers.pl

Wrocław
ul. Piłsudskiego 4a
50-049 Wrocław
Tel: +48 71 725 40 10
Fax: +48 71 725 40 11
wroclaw@colliers.pl