



*Real value in a changing world*

# on.point

## Warsaw City Report

Q1 2011

Warszawski Rynek Nieruchomości

I kwartał 2011



# Economy / Investment

# Gospodarka / Rynek inwestycyjny

Poland among leaders of the EU's economies.  
Likely further yield compression in 2011.

Polska w czołówce liderów gospodarczych Unii Europejskiej. Przewidywany dalszy spadek stóp kapitalizacji w 2011 r.

## Poland's Economy

After the solid 3.8% GDP growth in 2010 (4.4% in Q4) economists expect an increase of over 4% in the first quarter of 2011. According to the forecasts published by Consensus Economics, the Polish economy will grow by 4% this year, which will be the third best result in the EU after Estonia and Sweden. Expectations for 2012 are even higher with 4.2% growth predicted for the Polish economy.

Retail sales remain the major factor contributing to the overall GDP growth. In the first two months of 2011 alone, an increase of 9.7% y-o-y was recorded. In March however, inflation figures rose higher than expected with 3.6% growth in February and 4.3% in March, becoming a record high level since September 2008, attributable also to the fuel price rise over last few months. This may result in a more restrictive approach from the Monetary Council.

The unemployment rate in Poland grew from 12.3% in December to 13.2% in February, whereas Warsaw features a relatively low figure of 3.6%. The customer sentiment index by CSO (GUS) went down by 4 pts since February and 6.4 pts since March 2010. From the beginning of the year the Złoty remains stable against the Euro and is slightly appreciating against the Dollar.

## Investment Climate

In Q1 2011 investors' sentiment for Poland remained very positive. Total assets transacted across all sectors amounted to €561 million including: €391 million in office, €116 million in retail and approximately €53 million in the industrial sector.

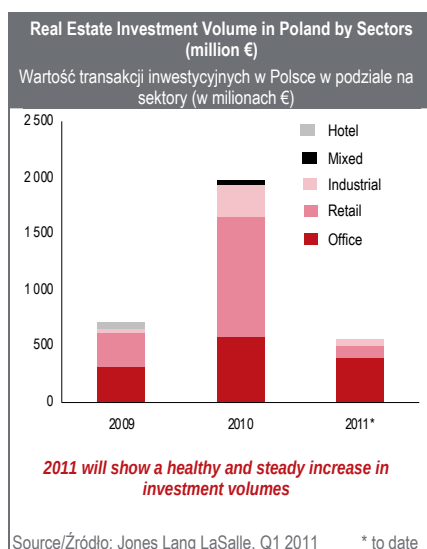
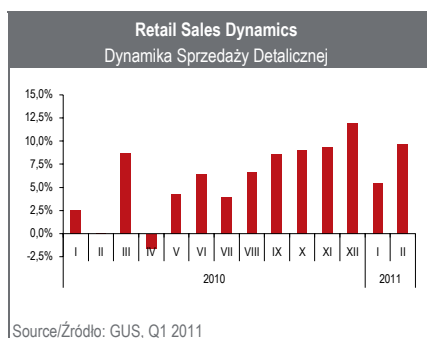
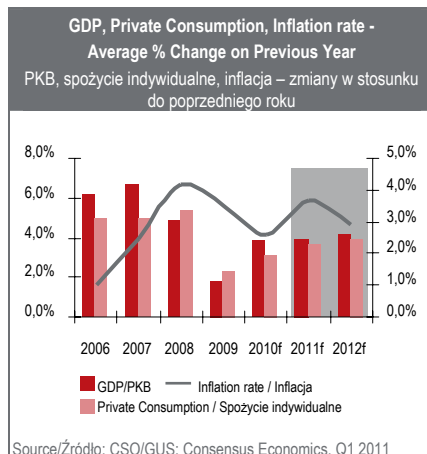
In the office sector the most notable transactions have been: Europolis office, retail and warehouse portfolio bought by CA Immo across CEE with substantial Polish component, the Deka acquisition of North Gate office tower in Warsaw for €103 million and the Invesco acquisition of Crown Square for approximately €64 million.

In the retail sector ING exercised their pre-emption rights and acquired a 50% stake in Wars, Sawa, Junior department stores in Warsaw for €76 million, becoming the sole owner of this project. Carpathian sold to Pradera the "Blueknight" portfolio for €40 million (galleries adjacent to Real hypermarkets in Tulipan shopping centre in Łódź, Kometa shopping centre in Toruń and Sosnowiec shopping centre). In addition, Blackstone entered the Polish market signing a preliminary agreement for the acquisition of Galeria Twierdza in Kłodzko.

We believe that the total investment volume in 2011 will be higher than 2010 results and exceed €2.2 bn.

## Investment Yields

We estimate prime office yields to be at 6.5%, retail yields at 6.25% and warehouse yields around 8.0%. We forecast prime yields to compress further in 2011.



| Prime Yields – Q1 2011                                |           |         |
|-------------------------------------------------------|-----------|---------|
| Stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty – I kw. 2011 |           |         |
| Sector                                                | Yield (%) | Changes |
| Offices                                               | 6.50      | ↔       |
| Retail                                                | 6.25      | ↓       |
| Warehouses                                            | 8.00      | ↓       |

Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Q1 2011

## Sytuacja gospodarcza Polski

Po wzroście PKB na poziomie 3,8% za 2010 r. (4,4% w IV kw. ub.r.) ekonomiści oczekują w pierwszym kwartale 2011 r. wyniku powyżej 4%. Według prognoz Consensus Economics na cały 2011 rok, Polska gospodarka urośnie o 4%, co będzie trzecim najlepszym wynikiem w Unii Europejskiej, po Estonii i Szwecji. Oczekiwania na rok 2012 są jeszcze wyższe – wzrost PKB ma wynieść 4,2%.

Sprzedaż detaliczna wciąż pozostaje znaczącym czynnikiem wzrostu PKB – tylko w dwóch pierwszych miesiącach 2011 r. w ujęciu rocznym zwiększyła się o 9,7%. W marcu br. inflacja wyniosła więcej niż przewidywano. Po wzroście o 3,6% w lutym, w marcu wskaźnik cen, towarów i usług wyniósł 4,3%, co było najwyższą wartością zanotowaną od września 2008 r. Jest to głównie skutek podwyżek cen paliw w ostatnich miesiącach. Może też powodować restrykcyjne nastawienie Rady Polityki Pieniężnej.

Stopa bezrobocia wzrosła z 12,3% w grudniu ub. r. do 13,2% w lutym 2011 r. Poziom bezrobocia w Warszawie wynosi 3,6%. Bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej wg GUS spadł w marcu br. o 4 pkt w stosunku do lutego. Wobec marca zeszłego roku, wskaźnik ten obniżył się o 6,4 pkt. Na rynku walutowym złotówka od początku roku utrzymuje się na stałym poziomie wobec euro oraz lekko umacnia się wobec dolara.

## Rynek inwestycyjny

W I kw. 2011 r. nastroje inwestorów były bardzo pozytywne. Całkowita wartość transakcji zamknęła się sumą 561 mln €. Na kwotę tę składają się poszczególne sektory: biurowy – 391 mln €, handlowy – 116 mln € i magazynowy – około 53 mln €.

Najważniejszymi transakcjami nieruchomości biurowymi były: nabycie przez CA Immo w regionie CEE portfela biurowo-handlowo-magazynowego firmy Europolis (ze znaczącym udziałem polskich nieruchomości), zakup przez Deka biurowca North Gate w Warszawie za kwotę 103 mln €, a także nabycie Crown Square przez Invesco za ok. 64 mln €.

W sektorze handlowym, ING skorzystał z prawa pierwokupu i za kwotę 76 mln € odkupił 50% udziałów w domach handlowych Wars, Sawa i Junior w Warszawie, stając się jedynym ich właścicielem. Natomiast, Carpathian sprzedał firmie Pradera portfel „Blueknight” (galerie handlowe przy hipermarketach Real w centrach handlowych Tulipan w Łodzi, Kometa w Toruniu oraz centrum w Sosnowcu) za 40 mln €. Ponadto, na polski rynek wszedł Blackstone zawierając wstępną umowę nabycia Galerii Twierdza w Kłodzku.

Sądymy, że całkowita wartość transakcji w 2011 r. będzie wyższa niż wynik z roku 2010 i przekroczy kwotę 2,2 mld €.

## Stopy kapitalizacji

Stopy kapitalizacji za najlepszy produkt inwestycyjny w sektorze biurowym utrzymują się na poziomie 6,5%, w handlowym – 6,25%, natomiast w magazynowym około 8%. Przewidujemy dalszy spadek stóp kapitalizacji w 2011 r.

# Office Market

Strong demand totalling 198,000 m<sup>2</sup> and limited supply in Q1 2011 are pushing the vacancy rate down. Prime headline office rents gradually return to the growth path.

## Supply

Warsaw offers almost 3.46 million m<sup>2</sup> of modern office space. Q1 2011 saw very limited new supply with only one office building completed – the renovation of Pałac Młodzieżowski of around 5,000 m<sup>2</sup>. An additional 135,000 m<sup>2</sup> will be delivered by the end of 2011 (46,000 m<sup>2</sup> in the City Centre and 89,000 m<sup>2</sup> in Non-Central locations). Over 36% of the total pipeline supply for 2011 will be delivered in the City Centre. The problems with obtaining bank financing in H2 2008 and 2009 and the small number of start-ups during these years have had a significant impact on the new supply in 2011, a clear improvement is expected no sooner than in 2012.

## Demand

Take-up for offices totalled 198,000 m<sup>2</sup> in Q1 2011, which is the highest quarterly level registered in the market's history and represents 36% of the take-up for the entire 2010. Lease renewals still represent a considerable part of the demand at 24%, however, pre-let agreements made-up the greatest share in Q1 at 31%. The largest new lease deal in Warsaw was signed in the South-Western (Jerozolimskie) sub-market by Telekomunikacja Polska (43,700 m<sup>2</sup>) in Miasteczko TP. The Upper-South (Mokotów), Central and South-Western locations still remain the most popular sub-markets in Warsaw. The take-up level in these three districts constituted almost 93% of the total volume.

## Vacancy

After the stabilization of the vacancy rate in 2010, sound demand and limited supply have pushed the rate down in Q1 2011. At the end of this quarter approximately 6.6% of modern office stock in Warsaw remained vacant (7.2% in the CBD, 8.8% in the City Centre and 5.8% in the Non-Central locations). Nearly 95,000 m<sup>2</sup> are vacant in City Centre and an additional 133,500 m<sup>2</sup> are unoccupied in Non-Central locations. Over 38% of office space delivered to the market in Q1 was unoccupied. The vacancy rate is expected to decline further, however, an upward pressure may occur in Central areas due to planned significant supply, especially in the City Centre.

## Rents

Prime headline rents in Warsaw are gradually returning to the growth path along with improvements on the demand side. Prime office space in Warsaw City Centre can now be secured at €21 - 23.5 / m<sup>2</sup> / month. The best Non-Central locations are quoted at €14 - 15 / m<sup>2</sup> / month. Prime headline office rental growth will be more evident towards the end of 2011. The first sub-markets to witness the growth are Upper-South and South-West.

# Powierzchnie biurowe

Silny popyt (198 000 m<sup>2</sup>) oraz ograniczona podaż obniżają wskaźnik pustostanów. Najwyższe czynsze transakcyjne stopniowo wracają na ścieżkę wzrostu.

## Podaż

Warszawa oferuje około 3,46 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. W I kw. 2011 r. tylko jeden budynek zwiększył zasoby biurowe Warszawy – odrestaurowany Pałac Młodzieżowski oferujący prawie 5 000 m<sup>2</sup>. Do końca roku powinno trafić na rynek dodatkowe 135 000 m<sup>2</sup> (46 000 m<sup>2</sup> w Centrum oraz 89 000 m<sup>2</sup> poza Centrum). Warto zwrócić uwagę, iż ponad 36% całkowitej podaży zaplanowanej na 2011 r. przypada na lokalizacje centralne. Zmniejszona liczba nowych budynków biurowych przewidzianych do oddania w 2011 r. jest skutkiem ograniczonego dostępu do finansowania bankowego w II poł. 2008 i 2009 r. oraz małej liczby rozpoczynanych budów w tych latach. Poprawy spodziewamy się nie wcześniej niż w 2012 r.

## Popyt

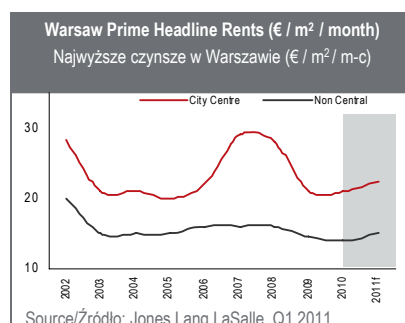
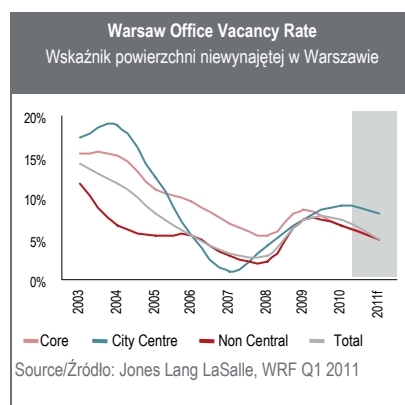
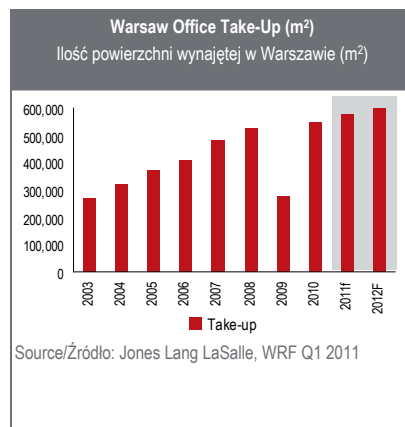
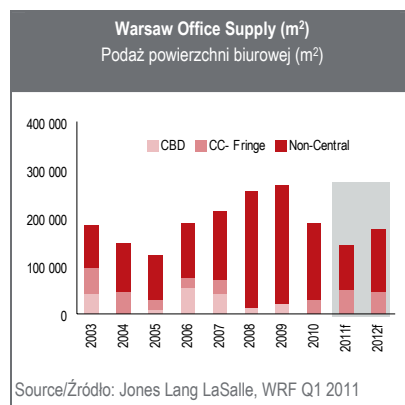
W I kw. 2011 r. popyt na powierzchnię biurową wyniósł 198 000 m<sup>2</sup>, co jest najwyższą odnotowaną dotychczas wielkością kwartalną i stanowi 36% popytu zarejestrowanego w całym 2010 r. Renegocjacje umów najmu nadal stanowią znaczącą część popytu (24%), niemniej jednak w tym kwartale umowy typu pre-let osiągnęły wyższy udział (31%). Największa umowa przednajmu została zawarta w Warszawie w Strefie Południowej-Zachodniej strefie przez Telekomunikację Polską (43 700 m<sup>2</sup>) w dedykowanym dla niej Miasteczku TP. Mokotów, Centrum oraz Strefa Południowa-Zachodnia (Al. Jerozolimskie) pozostają nadal najbardziej pożądanymi przez najemców lokalizacjami. Łącznie w tych trzech strefach zostało podpisane prawie 93% wszystkich umów w I kw. 2011 r.

## Wskaźnik powierzchni niewynajętej

Po stabilizacji wskaźnika pustostanów w 2010 r., ograniczona podaż oraz wyraźne ożywienie po stronie popytu wpłynęło na obniżenie poziomu pustostanów w tym kwartale. Na koniec I kw. 2011 r. dostępne do wynajęcia było ok. 6,6% całkowitej podaży nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie (7,2% w COB, 8,8% w Centrum i 5,8% poza Centrum). Prawie 95 000 m<sup>2</sup> w Centrum pozostaje wolne, dodatkowe 133 500 m<sup>2</sup> jest dostępne dla najemców poza Centrum. Ponad 38% powierzchni dostarczonej na rynek w pierwszych trzech miesiącach roku było niewynajęte. Spodziewamy się dalszego spadku wskaźnika pustostanów, choć ze względu na znaczącą przewidzianą podaż w Centrum, w tym regionie możliwy jest wzrost dostępnej powierzchni.

## Czynsze

Wraz z widocznym ożywieniem po stronie popytu, najwyższe czynsze transakcyjne w Warszawie stopniowo wracają na ścieżkę wzrostu. Najlepsze powierzchnie biurowe w Centrum można wynająć obecnie za 21€ - 23,5€/ m<sup>2</sup> m-c, a w lokalizacjach poza Centrum za 14€ - 15€/ m<sup>2</sup> m-c. Spodziewamy się kolejnych wzrostów najwyższych czynszów transakcyjnych w II połowie 2011 r. Mokotów oraz Strefa Południowa-Zachodnia strefy jako pierwsze doświadczą presji wyższej na czynsze.



# Retail Market

Low construction activity and limited supply.  
Retailers anxious for new modern retail space.

## Supply

Current supply in the Warsaw agglomeration stands at 1.062 million m<sup>2</sup> of GLA, which translates into a relatively low density ratio of 427 m<sup>2</sup> / 1,000 inhabitants. A substantial increase in stock is expected in 2014 at the earliest, once some of today's planned projects come into existence. By that time, retail market supply in Warsaw may grow by an additional 185,000 m<sup>2</sup> and the density ratio may soar up to 503 m<sup>2</sup>. However, considering the significant future pipeline in other major agglomerations, Warsaw's position in terms of saturation will not change drastically.

Plac Unii Shopping Centre (15,500 m<sup>2</sup>) will form a larger mix-use project by BBI Development and Liebrecht&Wood, which may influence the retail picture in the southern part of the city centre. The Wolf Bracka retail scheme (10,000 m<sup>2</sup>), announced by Wolf Immobilien as an up-market department store, may further enhance the area of Three Crosses Square, where high-end brands are located.

Two additional projects are in planning stages: Wilanów shopping centre by GTC / Polnord and Auchan in Łomianki. Almost 40% of the future pipeline will constitute extensions to existing retail facilities. Amongst the centres planned for redevelopment and / or extension are: Tesco Kabaty, Galeria Ursynów, Promenada, Wola Park, Auchan Piaseczno, and Galeria Mokotów. The current Smyk building, a former department store, is planned for reconstruction and conversion into an office (11,000 m<sup>2</sup>) and retail (9,000 m<sup>2</sup>) mix-use project.

The factory outlet sector will also be strengthened, as construction works of the 3<sup>rd</sup> outlet centre in Warsaw (Factory Annapol – 14,000 m<sup>2</sup>) should start in Q3 2011, with its opening scheduled for 2012.

## Demand

The first quarter of 2011 was busy in terms of new store openings. Fresh brands appeared in Warsaw's shopping centres, as well as on the high street.

The greatest activity was registered in Złote Tarasy – Van Graff enlarged their store by taking over a unit from Royal Collection. Moreover, in place of Next, Dorothy Perkins opened their first store in Poland. The first Zara Home in Warsaw appeared in Arkadia, whereas Empik initiated their first Empik outlet store in Tesco Kabaty. In Galeria Mokotów a Portuguese H3 fast-food restaurant emerged, with Spanish Tous boutique, offering jewellery and accessories, opening as well.

A notable opening, namely a Max Mara flagship store took place in March. The almost 300 m<sup>2</sup> showroom opened on Nowy Świat Street.

With high demand for the best performing assets and low supply, the average vacancy rate in Warsaw remains stable at a very low level of approximately 1%.

## Rents

Prime shopping centres rents for 100 m<sup>2</sup> unit shops range between €70 - €90 / m<sup>2</sup> / month. Rental levels for centrally located stores on Warsaw high streets (Nowy Świat, Chmielna, Plac 3 Krzyży, Marszałkowska) are slightly higher and range between €75 - €95 / m<sup>2</sup> / month.

# Powierzchnie handlowe

Niska aktywność budowlana oraz małe zasoby dostępnej powierzchni. Najemcy oczekują na nowe projekty.

## Podaż

Zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji warszawskiej wynoszą dzisiaj 1,062 mln m<sup>2</sup>, co przekłada się na stosunkowo niski wskaźnik nasycenia 427 m<sup>2</sup> / 1 000 mieszkańców. Znacznego wzrostu tej cyfry możemy spodziewać się najwcześniej w 2014 r., kiedy to powinna zostać zrealizowana część zapowiadanych obecnie inwestycji. Do tego czasu podaż rynku może się zwiększyć się o około 185 000 m<sup>2</sup>. Nastąpi wtedy wzrost wskaźnika nasycenia powierzchnią handlową do 503 m<sup>2</sup>. Nadal jednak nie zmieni to znacząco pozycji stolicy w porównaniu do innych głównych aglomeracji, gdzie plany rozwoju obiektów handlowych są nadal bardzo ambitne.

Galeria Plac Unii (15 500 m<sup>2</sup>) będzie elementem realizowanego obecnie przez BBI Development / Liebrecht&Wood dużego kompleksu wielofunkcyjnego, który może zmienić krajobraz handlowy południowych rejonów centrum miasta. Natomiast inwestycja Wolf Bracka (10 000 m<sup>2</sup>), zapowiadana przez Wolf Immobilien jako dom handlowy z ofertą marek z wyższej półki, może przyczynić się do umocnienia rejonu Placu Trzech Krzyży jako lokalizacji dla handlu tego typu.

Kolejne dwa obiekty są na etapie przygotowywania: centrum handlowe w Wilanowie (GTC / Polnord), a także Auchan w Łomiankach. Prawie 40% przyszłej podaży stanowić będą rozbudowy istniejących centrów handlowych, które w ten sposób chcą wzmocnić swoją pozycję. Modernizacji oraz powiększeniu mają być poddane takie obiekty jak: Tesco Kabaty, Galeria Ursynów, Promenada, Wola Park, Auchan Piaseczno oraz Galeria Mokotów. Obecny Smyk ma zostać przebudowany na kompleks wielofunkcyjny z częścią biurową (11 000 m<sup>2</sup>) i handlową (9 000 m<sup>2</sup>).

Umocni się również segment centrów wyprzedażowych. W III kw. br. ma rozpocząć się budowa trzeciego w Warszawie takiego obiektu - Factory Annapol (14 000 m<sup>2</sup>), a otwarcie jest zapowiadane na 2012 r.

## Popyt

I kw. 2011 r. był aktywny pod względem nowych marek i koncepcji handlowych, zarówno w centrach jak i na ulicach handlowych.

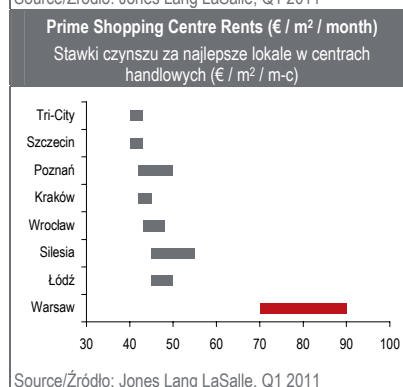
Zmiany zaszły w Złotych Tarasach – Van Graff powiększył swój sklep o powierzchnię po Royal Collection, w miejsce salonu Next otwarty został pierwszy w Polsce sklep Dorothy Perkins. Pierwszy sklep Zara Home w Warszawie otworzył się w Arkadii, podczas gdy Empik uruchomił w Tesco Kabaty koncept outletowy. Nowości w Galerii Mokotów to restauracja portugalskiej sieci H3 i sklep z biżuterią hiszpańskiej sieci Tous.

Max Mara umocniła swoją pozycję na Nowym Świecie otwarciem w marcu flagowego salonu o powierzchni ok. 300 m<sup>2</sup>.

W obliczu wysokiego popytu na lokale w wiodących centrach handlowych przy jednocześnie ograniczonej podaży, poziom pustostanów w Warszawie utrzymuje się na niskim poziomie ok. 1%.

## Czynsze

Czynsze za lokale około 100 m<sup>2</sup> w dobrze funkcjonujących centrach handlowych wynoszą obecnie 70€ - 90€/ m<sup>2</sup>/ m-c. Stawki czynszowe przy głównych ulicach w centrum Warszawy (Nowy Świat, Chmielna, Plac 3 Krzyży, Marszałkowska) są nieco wyższe i wahają się w przedziale 75€ - 95€/ m<sup>2</sup>/ m-c.



# Industrial Market

Warehouse market on the right track. Moderate take-up combined with lowering vacancy rate brings positive market sentiment.

## Supply

Poland is the largest warehouse market in the CEE region with over 6.24 million m<sup>2</sup> of modern warehouse space. Warsaw accounts for 2.36 million m<sup>2</sup> and is a leading sub-market in the country. In 2010 Warsaw saw only 43,000 m<sup>2</sup> of new completions. This year one warehouse park of 21,900 m<sup>2</sup> was delivered to the Warsaw Region by Real Management in Góra Kalwaria (Warsaw Suburbs). Major speculative developments are still on hold due to relatively high vacancy rates, especially in areas outside of Warsaw such as Błonie and Nadarzyn. However, construction activity in Poland remains moderate with approximately 209,500 m<sup>2</sup> of warehouse space in construction stage, mainly in "built-to-suit" or pre-leased warehouses. We expect an increase in the number of speculative developments in 2011.

## Demand

Q1 2011 saw moderate demand for warehouse space in Poland of 279 000 m<sup>2</sup> compared to the 1.24 million m<sup>2</sup> in the entire 2010. The most sought-after locations in Poland were Upper Silesia and the Warsaw Suburbs which registered demand for 84,800 m<sup>2</sup> and 88,400 m<sup>2</sup> respectively. Take-up in Q1 2011 similarly as in 2010 was driven mainly by logistics companies which had a 33% share in the total demand for warehouse space in Poland. Other active sectors in Q1 include electronics and light manufacturing, each with shares of 16% and 12%. The improvement in take-up clearly demonstrates a positive warehouse market sentiment. We expect that the upcoming months of 2011 will be even more active in terms of occupier demand than in 2010.

## Vacancy

2010 saw a slight decrease in the vacancy rate in the majority of warehouse regions in Poland. Q1 2011 has continued this trend with the total vacancy for Poland dropping from almost 15% to 14.3% during the quarter. The ratio is reflected in the vacant warehouse space of 892,000 m<sup>2</sup>. Warsaw's suburban area vacancy is higher than Poland's average and is estimated at 21% mainly due to a wide choice of options in Błonie (173,000 m<sup>2</sup> vacant). The vacancy rate within the city boundaries is estimated at 10%. Limited construction activity across Poland and the accelerating absorption of warehouse space will put further downward pressure on vacancy rates in upcoming months.

## Rents

Effective rents for prime warehouses located within the Warsaw boundaries range between €4.00 and €5.30/ m<sup>2</sup>/ month, whilst rents in Warsaw's suburban area are quoted at €2.20-€2.80/ m<sup>2</sup>/month. The lower band refers predominantly to such areas as Błonie which records high vacancy. Rents in Central Poland (excl. Łódź) are quite similar to Warsaw's suburbs. In other regions rents range between €2.20-3.00/ m<sup>2</sup>/ month in Silesia to €3.40-4.00 / m<sup>2</sup>/month in Kraków. Rents for the Warsaw region may increase in the most sought-after locations within the submarket.

# Powierzchnie magazynowe

Rynek magazynowy powraca na właściwy tor. Umiarkowany popyt wraz z obniżającym się wskaźnikiem pustostanów sprzyja poprawie nastrojów na rynku.

## Podaż

Polska z zasobami na poziomie ponad 6,24 mln m<sup>2</sup> jest największym rynkiem magazynowym w regionie Europy Środkowo-Wschodniej natomiast Warszawa z ponad 2,36 mln m<sup>2</sup> jest głównym obszarem magazynowym w Polsce. W ubiegłym roku nowe realizacje w Warszawie i okolicach wyniosły 43 000 m<sup>2</sup>. W I kw. 2011 r. zasoby w Warszawie zwiększyły się tylko o 21 900 m<sup>2</sup> – obiekt Real Management zrealizowany w Górze Kalwarii. Deweloperzy nadal nie są chętni do rozpoczynania inwestycji spekulacyjnych ze względu na wysoki poziom pustostanów, szczególnie w Błoniu czy Nadarzynie. W Polsce aktywność deweloperów pozostaje jednak na średnim poziomie, pod koniec I kw. 2011 r. ok. 209 500 m<sup>2</sup> nowoczesnych magazynów było w budowie, większość stanowiły obiekty „built-to-suit” lub zabezpieczone umowami przednajmu. Oczekujemy wzrostu liczby inwestycji spekulacyjnych w 2011 r.

## Popyt

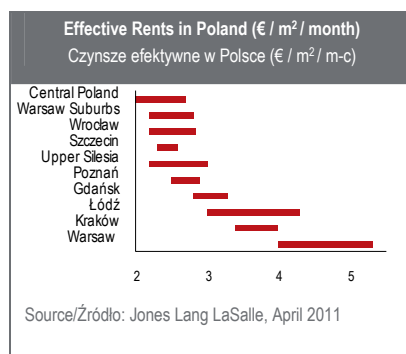
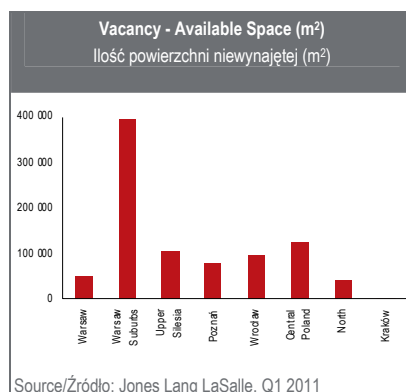
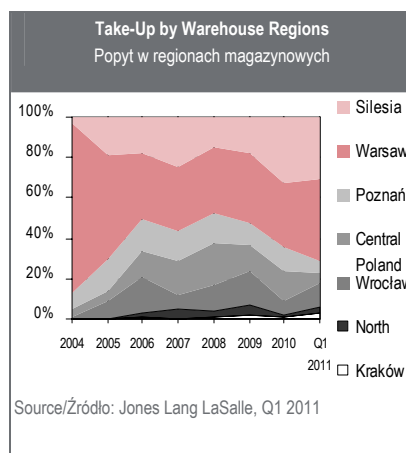
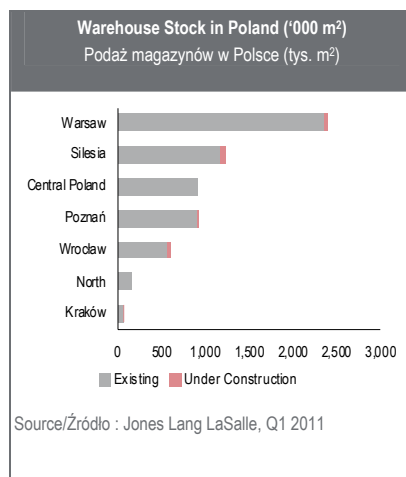
W I kw. 2011 r. popyt na powierzchnię magazynową w Polsce wyniósł 279 000 m<sup>2</sup> i był umiarkowany w porównaniu z 1,24 mln m<sup>2</sup> zarejestrowanymi w całym 2010 r. Najbardziej pożądanymi lokalizacjami były Góry Śląskie i Warszawa-Okolice, gdzie zawarto transakcje odpowiednio na poziomie 84 800 m<sup>2</sup> i 88 400 m<sup>2</sup>. Popyt w Polsce w I kw. 2011 r. podobnie jak i w całym 2010 r., był generowany głównie przez firmy logistyczne, które miały 33% udziału w zawartych transakcjach. Aktywne były również firmy z sektora elektronicznego oraz z sektora lekkiej produkcji, które miały odpowiednio 16% oraz 12% udział w całkowitym popycie. Ożywienie popytu wyraźnie wskazuje na poprawę nastrojów na rynku. Szacujemy, że kolejne miesiące 2011 r. będą bardziej dynamiczne pod kątem wynajmu nowoczesnej powierzchni magazynowej niż cały 2010 r.

## Wskaźnik powierzchni niewynajętej

W 2010 r. zarejestrowaliśmy spadek wskaźnika pustostanów na większości rynków magazynowych w Polsce. W I kw. 2011 r. ten trend się utrzymał i obecnie wskaźnik wynosi 14,3% (spadek z 15% w końcu 2010 r.), co przekłada się na 892 000 m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni. Wysokość wskaźnika pustostanów w okolicach Warszawy jest wyższa niż średnia dla Polski i oscyluje w granicach 21%, głównie z powodu dużej dostępności powierzchni w okolicy Błonia (173 000 m<sup>2</sup>). W granicach miasta współczynnik wynosi 10%. Ograniczona liczba nowych inwestycji spekulacyjnych i przyspieszająca absorpcja powierzchni wpłyną na obniżenie wskaźnika pustostanów w kolejnych miesiącach.

## Czynsze

Czynsze efektywne w granicach Warszawy wynoszą aktualnie 4,00€-5,30€/ m<sup>2</sup>/ m-c. W okolicach stolicy czynsze kształtują się na poziomie 2,20€-2,80€/ m<sup>2</sup>/ m-c. Dolny zakres dotyczy takich rejonów jak Błonie, które charakteryzują się wysokim wskaźnikiem pustostanów. Czynsze w Polsce Centralnej (poza Łodzią) są zbliżone do tych w okolicach Warszawy. W innych rejonach kraju np. na Górnym Śląsku czynsze wynoszą między 2,20€-3,00€/ m<sup>2</sup>/ m-c a 3,40€ - 4,00€/ m<sup>2</sup>/ m-c w Krakowie. Oczekujemy, że stawki czynszowe w rejonie Warszawy w najbardziej pożądanym lokalizacjach mogą wzrosnąć.



## Residential Market

In Q1 2011 slightly over 3,300 units were sold and about 3,600 flats in new projects were launched to the market in Warsaw. Reaching a similar level of sales in the following quarters of the year would mean a return to the long-term average absorption, calculated at slightly over 13,000 a year in the 2000-2010 period. Yet, at the same time, if the surplus of units launched for sale over the units sold was to continue, the market imbalance might deepen.

### Supply

In total, around 12,100 units were launched for sale by developers and housing cooperatives in Warsaw in the last four quarters. The volume of the offer visibly increased to a level of approximately 16,600 dwellings. The offer is still dominated by units priced between PLN 6,000-9,000 / m<sup>2</sup>, which are also bought most often. In Q1 2011, no new project in the upper market segments was launched for sale. At the end of March 2010, some 4,300 completed units were available in the market, i.e. slightly more than in the previous quarter.

### Demand

Data from the Q1 2011 market monitoring confirms that the sales situation remains stable, showing a moderate growth trend in the last year. Only in the first quarter of 2011 did the level of units sold within a quarter exceed 3,000. Among units scheduled for delivery in 2011, 57% have already been sold (9 pp. more than in the previous quarter), and 42% have remained in the market offering. Among the units scheduled for completion in 2012, sold units constitute 31%, while 64% remain in the market offering.

### Prices

The average price of units launched to the market in Q1 2011 was almost identical to the previous quarter and reached 7,362 PLN/ m<sup>2</sup>. The results from the last two quarters suggest that price stabilization at a lower level of 7,300 PLN/ m<sup>2</sup> for units launched for sale is a plausible scenario. In Q1 2011 the average asking price, calculated for the whole pool of units on offer, decreased by 121 PLN (1.4%). After the slight increase observed in the last two quarters, this decrease confirms the thesis of stabilization of the asking prices in the long term. Throughout the last year the prices increased by a mere 1%, which is below the level of inflation.

### Forecast

In the opinion of REAS' analysts, the following two to three years will mostly be influenced by the situation of the budget deficit according to the project announced by the Ministry of Finance, which assumes the reduction of the deficit and debt in relation to GDP. These actions may counterbalance the positive fundamental demand factors (based on demography and housing stock characteristics) and thus convert into a stabilization of residential demand, not only in 2011 but also in 2012. The substantial surplus of supply over demand will most probably force price reduction but, as a consequence, may result in a minor increase in the number of transactions.

## Rynek mieszkaniowy

W I kwartale 2011 r. sprzedano w Warszawie nieco powyżej 3 300 jednostek, zaś wprowadzono na rynek ok. 3 600 mieszkań w noworozpoczynanych inwestycjach. Osiągnięcie podobnego poziomu sprzedaży w kolejnych kwartałach roku oznaczałoby jej powrót do długoterminowej przeciętnej absorpcji, wynoszącej dla okresu 2000-2010 nieco powyżej 13 000 lokali rocznie. Jednak jednocześnie utrzymanie przewagi liczby mieszkań wprowadzanych do sprzedaży nad liczbą mieszkań sprzedawanych mogłoby prowadzić do pogłębienia nierównowagi rynkowej.

### Podaż

Łącznie w ostatnich czterech kwartałach deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe wprowadzili do sprzedaży nieco ponad 12 100 lokali. Oferta zwiększyła się znacząco do poziomu 16 600. Nadal w ofercie dominują mieszkania o cenach w przedziale 6 000-9 000 PLN/ m<sup>2</sup>, są one także najczęściej kupowane. W I kwartale 2011 r. nie wprowadzono do sprzedaży żadnej nowej inwestycji z segmentu apartamentowego. Na koniec marca w sprzedaży było ok. 4 300 gotowych mieszkań, czyli nieco więcej niż kwartał wcześniej.

### Popyt

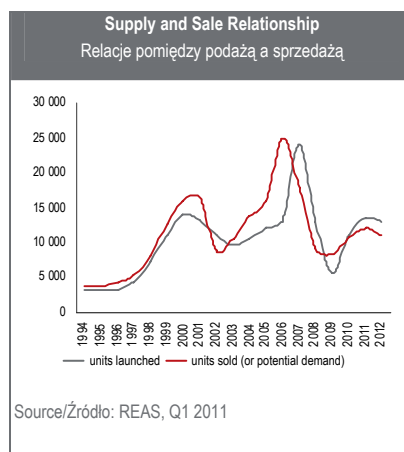
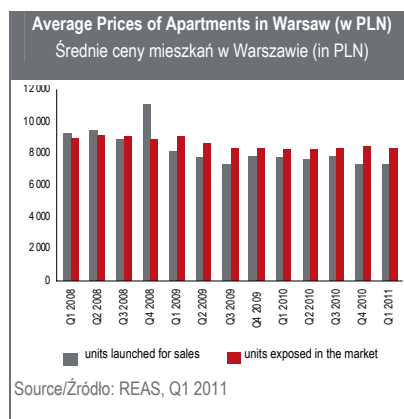
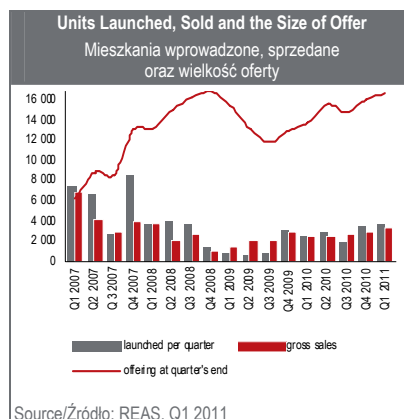
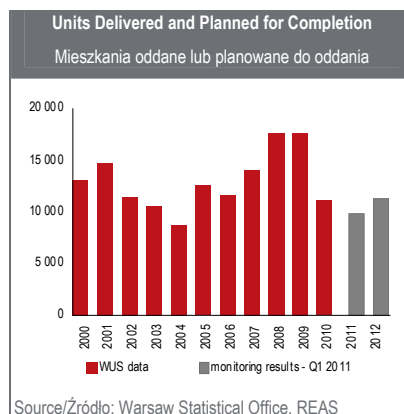
Dane pochodzące z monitoringu rynku w I kwartale br. potwierdzają, że sytuacja w zakresie sprzedaży pozostaje stabilna, wykazując w ostatnim roku umiarkowane tendencje wzrostowe. Po raz pierwszy od trzech lat przekroczony został poziom 3 000 mieszkań sprzedanych kwartalnie. Wśród mieszkań planowanych do oddania w 2011 r., 57% stanowią mieszkania już sprzedane (o 9 punktów procentowych więcej niż w poprzednim kwartale), natomiast 42% to mieszkania znajdujące się nadal w ofercie. Wśród mieszkań planowanych do realizacji w 2012 r. mieszkania sprzedane stanowią 31%, natomiast 64% to te, które pozostają w ofercie rynkowej.

### Ceny

Przeciętna cena mieszkań wprowadzanych na rynek w I kwartale 2011 r. była niemal identyczna, jak w poprzednim kwartale i wyniosła 7 362 PLN/ m<sup>2</sup>. Wyniki dwóch ostatnich kwartałów sugerują, że możliwy jest scenariusz stabilizacji cen mieszkań wprowadzanych do sprzedaży na niższym, odnotowanym ostatnio poziomie – ok. 7 300 PLN/ m<sup>2</sup>. W I kwartale 2011 r. przeciętna cena ofertowa, liczona dla całego zbioru mieszkań znajdujących się w ofercie, zmniejszyła się o 121 PLN (1,4%). Po dwóch kwartałach niewielkiego wzrostu, spadek ten potwierdza tezę o stabilizacji cen ofertowych w dłuższym okresie. Na przestrzeni ostatniego roku wzrosły one zaledwie o 1%, a więc poniżej poziomu inflacji.

### Prognoza

Zdaniem analityków REAS, zarówno na sytuację makroekonomiczną w Polsce, jak i na popyt mieszkaniowy, najważniejszy wpływ będzie miała w najbliższych 2-3 latach sytuacja w zakresie deficytu budżetowego, zgodnie z ogłoszonym przez MF projektem obniżenia deficytu i długu w relacji do PKB. Działania te zrównoważą pozytywny wpływ, jaki na poziom popytu mają nadal dwie grupy czynników o charakterze fundamentalnym (demograficzne i związane z charakterystyką istniejących zasobów). W rezultacie scenariusz taki oznaczać będzie, nie tylko w 2011, ale także w 2012 r., stabilizację popytu na rynku mieszkaniowym. W przypadku wyraźnej nadwyżki podaży nad popytem spowoduje to najprawdopodobniej obniżkę cen, ale może dać w konsekwencji niewielki wzrost liczby transakcji.



# Market Practice

## Purchasing Cost Summary

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VAT                     | asset sale: 23% VAT on buildings and land (commercial properties) or in exceptional cases (if transaction classified as sale of enterprise) civil-transaction tax in the amount of 2% of the transaction price. Buyers more frequently apply now for tax rulings confirming that VAT can be charged on asset sales and refunded by the tax office thereafter. Rulings take up to 3 months to obtain but guarantee no tax office interpretation risks on real estate transactions;<br>shares sale: 1% of the net shares price. |
| Court registration fees | real estate transactions are subject to fixed court registration fees, not linked to the volume of the contract, e.g. PLN 200 for the entrance of the right of freehold or perpetual usufruct to the Perpetual Book;                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Notarial fees           | vary according to transaction price but no more than 6 months average salary in the domestic economy for the previous year;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Agency fees             | typically 1%-3% of purchase price plus VAT at 23%;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Leasing Practice Office

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lease length                 | 5 years; 3-year rarely; not applicable in new buildings;                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rental basis                 | paid monthly in advance with rents denominated in € but paid in Polish Zloty (currently acceptable also in €); full rent is typically payable for common areas;                                                                                                                                                                                 |
| Lease agreement collateral   | bank guarantee or cash deposit equivalent of 3 months rent, service charges, car parking, warehouse space, all increased by VAT;                                                                                                                                                                                                                |
| Rent increases               | annually according to Harmonised Index of Consumer Prices (HICP);                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Repairs                      | internal – tenant;<br>external/structural – by landlord, not recovered through service charge;                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Insurance                    | common areas – landlord, although recovered through service charge (with the exception of major repairs);<br>landlord covers costs of building insurance (recovered through service charge), tenant covers insurance of own premises, contents and civil liability;                                                                             |
| Agency fees                  | 10% - 20% of the annual rent, increased by VAT. Fees are paid by either the landlord or tenant. Remuneration may be also calculated as a percentage from the total value of a lease contract. In case of renegotiations on behalf of tenant – remuneration paid by tenant may be based on the percentage of the savings secured for the tenant; |
| Reinstatement:               | not common practice - negotiable by lease;                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Other developers' incentives | <ul style="list-style-type: none"> <li>partial or full fit-out (depending on the transactional volume and lease length)</li> <li>rent free periods: common practice on the market – usually in the range of 4 – 6 months rent (depending on the transactional volume and lease length);</li> </ul>                                              |

## Leasing Practice Industrial

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lease length                 | 3-5 years for logistic companies; 7-10 years more common for production or warehouse built to suit projects;                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rental basis                 | paid monthly in advance with rents denominated in € but paid in Polish Zloty;                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Lease agreement collateral   | bank guarantee or cash deposit equivalent of 3 - 6 months rent and service charges all increased by VAT;                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rent increases               | annually according to Harmonised Index of Consumer Prices (HICP);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Repairs                      | internal - tenant; external/structural and common areas – landlord although recovered through service charges;                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Insurance                    | landlord covers costs of building insurance (included in service charges), tenant covers insurance of own premises, contents and civil liability;                                                                                                                                                                                                                                           |
| Agency fees                  | 12% - 20% of the annual rent, increased by VAT, depending on the lease length. Fees are paid by the landlord. Remuneration may be also calculated as a percentage from monthly rent or percentage of the total value of a lease contract. In case of renegotiations on behalf of tenant – remuneration paid by tenant may be based on the percentage of the savings secured for the tenant; |
| Reinstatement:               | negotiable by lease;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Other developers' incentives | <ul style="list-style-type: none"> <li>partial or full fit-out (depending on the transactional volume and lease length), or</li> <li>rent free periods: common practice on the market - usually in the range of 4 – 8 months rent (in case of 60 month lease). Rent free periods depend on the transactional volume and lease length;</li> </ul>                                            |

## Leasing Practice Retail

|                              |                                                                                                                                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lease length                 | 5, 7 or 10 years with an option to extend, but possible for max. 30 years;                                                               |
| Base rent                    | paid monthly in advance, denominated in € but paid in PLN;                                                                               |
| Turnover rent                | 6%-8% of the turnover, adjusted monthly, quarterly or yearly, applicable when higher than the base rent;                                 |
| Lease agreement collateral   | bank guarantee or cash deposit equivalent of 3-6 months base rent plus service charges and marketing fees plus VAT;                      |
| Key money or premiums        | common for high street retail as well as in existing shopping centres equal to fit out cost or even exceeding in case of best locations; |
| Rent increases               | indexed annually according to Harmonised Index of Consumer Prices (HICP);                                                                |
| Leasing fees                 | 10%-16% of the annual rent, increased by VAT;                                                                                            |
| Other developers' incentives | participation in fit-out costs of the rented space – applicable only in case of anchor tenants;                                          |

# Praktyka rynkowa

## Warunki kupna-sprzedaży nieruchomości

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Podatek VAT                    | sprzedaż nieruchomości: 23% VAT na budynki i grunt (w przypadku transakcji nieruchomościami komercyjnymi) lub w wyjątkowych przypadkach, (jeżeli sprzedaż zostaje zakwalifikowana jako sprzedaż przedsiębiorstwa) podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% od ceny transakcyjnej. Kupujący częściej obecnie występują o oficjalną interpretację podatkową potwierdzającą, że transakcja podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, który zostanie następnie zwrócony kupującemu. Otrzymanie interpretacji podatkowej trwa do 3 miesięcy, ale eliminuje ryzyko innej kwalifikacji przez Urząd Skarbowy; |
| Koszty sądowe                  | sprzedaż udziałów: podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% ceny zakupu udziałów netto;<br>stałe opłaty sądowe związane z księgami wieczystymi, przykładowo wpis prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego do Księgi Wieczystej podlega opłacie w wysokości 200 PLN;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Opłaty notarialne              | zmienne w zależności od ceny transakcyjnej, nie wyższe niż sześciokrotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Prowizja agencji nieruchomości | zazwyczaj 1%-3% ceny transakcyjnej plus 23% VAT;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Warunki najmu powierzchni biurowych

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Długość najmu                                      | 5 lat; 3-letni okres najmu występuje sporadycznie i nie dotyczy nowych obiektów;                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Czynsz                                             | płatny z góry miesięcznie; czynsze ustalane w €, ale płatne w PLN (obecnie dopuszczalne również w €); pełen czynsz za powierzchnie wspólne - dodawany do opłat głównych;                                                                                                                                                                                         |
| Zabezpieczenie umowy                               | gwarancja bankowa lub depozyt gotówkowy w wysokości 3-miesięcznego czynszu, opłat eksploatacyjnych i należności za miejsca parkingowe i magazyny plus VAT;                                                                                                                                                                                                       |
| Wzrost czynszu                                     | coroczna indeksacja wskaźnika wzrostu cen konsumpcyjnych dla strefy Euro (tzw. HICP);                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Naprawy                                            | wewnętrzne – najemca;<br>zewnętrzne/strukturalne - właściciel, bez odzyskiwania poprzez opłatę eksploatacyjną;<br>powierzchnia wspólna – właściciel, jednak koszt ten jest odzyskiwany poprzez opłatę eksploatacyjną (za wyjątkiem napraw głównych);                                                                                                             |
| Ubezpieczenie                                      | właściciel - ubezpieczenie budynku, (koszt ten jest odzyskany poprzez opłatę eksploatacyjną), najemca - OC, NW, majątek ruchomy;                                                                                                                                                                                                                                 |
| Prowizja agencji nieruchomości                     | 10% – 20% rocznego czynszu plus VAT, płatna przez właściciela lub najemcę. Wynagrodzenie może być także zdefiniowane w oparciu o całkowitą wartość zawartej umowy najmu. W przypadku renegotiacji, wynagrodzenie płacone przez najemcę może być zależne od oszczędności wynegocjowanych przez agencję;                                                           |
| Przywrócenie przedmiotu najmu do stanu pierwotnego | nie praktykowane - negocjowane przy wynajmie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dodatkowy pakiet oferowany najemcom                | <ul style="list-style-type: none"> <li>częściowa lub pełna aranżacja wynajmowanej powierzchni (zależnie od wielkości kontraktu i czasu jego trwania);</li> <li>okres wolny od płatności czynszu: standardowo na początku okresu najmu oferuje się 4 - 6 miesięcy wolnych od płatności (w zależności od wielkości transakcji i długości okresu najmu);</li> </ul> |

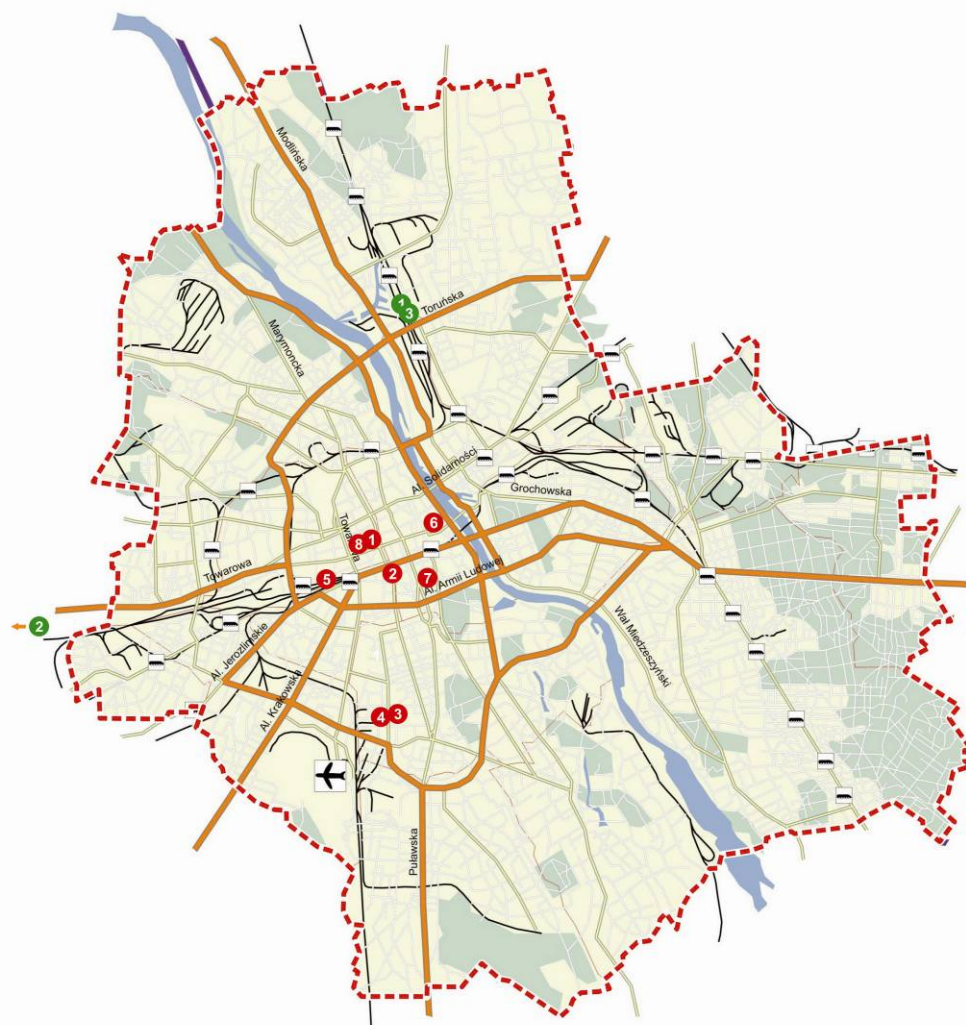
## Warunki najmu powierzchni magazynowych

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Długość najmu                                      | 3-5 lat dla firm logistycznych, 7-10 lat bardziej typowe dla firm produkcyjnych lub najemców magazynów budowanych na konkretne zamówienie, tzw. built to suit;                                                                                                                                                                                                                           |
| Czynsz                                             | płatny z góry miesięcznie; czynsze ustalane w €, ale płatne w PLN;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zabezpieczenie umowy                               | gwarancja bankowa lub depozyt gotówkowy w wysokości 3-6 - miesięcznych czynszów oraz opłat eksploatacyjnych powiększone o podatek VAT;                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wzrost czynszu                                     | coroczna indeksacja według wskaźnika wzrostu cen konsumpcyjnych dla strefy Euro (tzw. HICP);                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Naprawy                                            | wewnętrzne – najemca, zewnętrzne/strukturalne oraz powierzchnia wspólna – właściciel, jednak koszt ten jest odzyskiwany poprzez opłatę eksploatacyjną;                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ubezpieczenie                                      | właściciel - ubezpieczenie budynku, (koszt ten stanowi część opłat eksploatacyjnych), najemca - OC, NW, majątek ruchomy;                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Prowizja agencji nieruchomości                     | 12% – 20% rocznego czynszu plus VAT, w zależności od długości najmu, płatna przez właściciela. Wynagrodzenie może być także zdefiniowane w oparciu o czynsz miesięczny lub o całkowitą wartość zawartej umowy najmu. W przypadku renegotiacji prowadzonych w imieniu najemcy, wynagrodzenie płacone jest przez najemcę i może być zależne od oszczędności wynegocjowanych przez agencję; |
| Przywrócenie przedmiotu najmu do stanu pierwotnego | negocjowane przy wynajmie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dodatkowy pakiet oferowany najemcom                | <ul style="list-style-type: none"> <li>częściowa lub pełna aranżacja wynajmowanej powierzchni (zależnie od wielkości kontraktu i czasu jego trwania);</li> <li>okres wolny od płatności czynszu: standardowo na początku okresu najmu oferuje się 4 - 8 miesięcy wolnych od płatności (w zależności od wielkości transakcji i długości okresu najmu);</li> </ul>                         |

## Warunki najmu powierzchni handlowych

|                                     |                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Długość najmu                       | 5, 7 lub 10 lat, z możliwością przedłużenia, ale nie dłużej niż 30 lat                                                                                                                                                    |
| Czynsz podstawowy                   | płatny z góry miesięcznie; ustalany w €, ale płatny w PLN;                                                                                                                                                                |
| Czynsz od obrotu                    | 6%-8% od obrotu, rozliczany miesięcznie, kwartalnie lub rocznie, należny w przypadku, gdy wyższy od czynszu podstawowego;                                                                                                 |
| Zabezpieczenie umowy                | gwarancja bankowa lub depozyt gotówkowy równe 3-6 miesięcznemu czynszowi podstawowemu wraz z opłatami eksploatacyjnymi i marketingowymi (plus VAT);                                                                       |
| Odstępne                            | praktykowane w przypadku sklepów przy głównych ulicach handlowych jak również w istniejących centrach handlowych, równe zwrotowi nakładów na adaptację sklepu lub znacznie je przewyższające dla najlepszych lokalizacji; |
| Wzrost czynszu                      | coroczna indeksacja według wskaźnika wzrostu cen konsumpcyjnych dla strefy Euro (tzw. HICP);                                                                                                                              |
| Prowizja agencji nieruchomości      | 10%-16% rocznego czynszu plus VAT;                                                                                                                                                                                        |
| Dodatkowy pakiet oferowany najemcom | dofinansowanie kosztów aranżacji wynajmowanej powierzchni – stosowane tylko w przypadku kluczowych najemców;                                                                                                              |

# Warsaw – Map of New Office and Warehouse Provision



● Major Office Developments Planned for Delivery in 2011 /  
Główne Budynki Biurowe Planowane na 2011r.

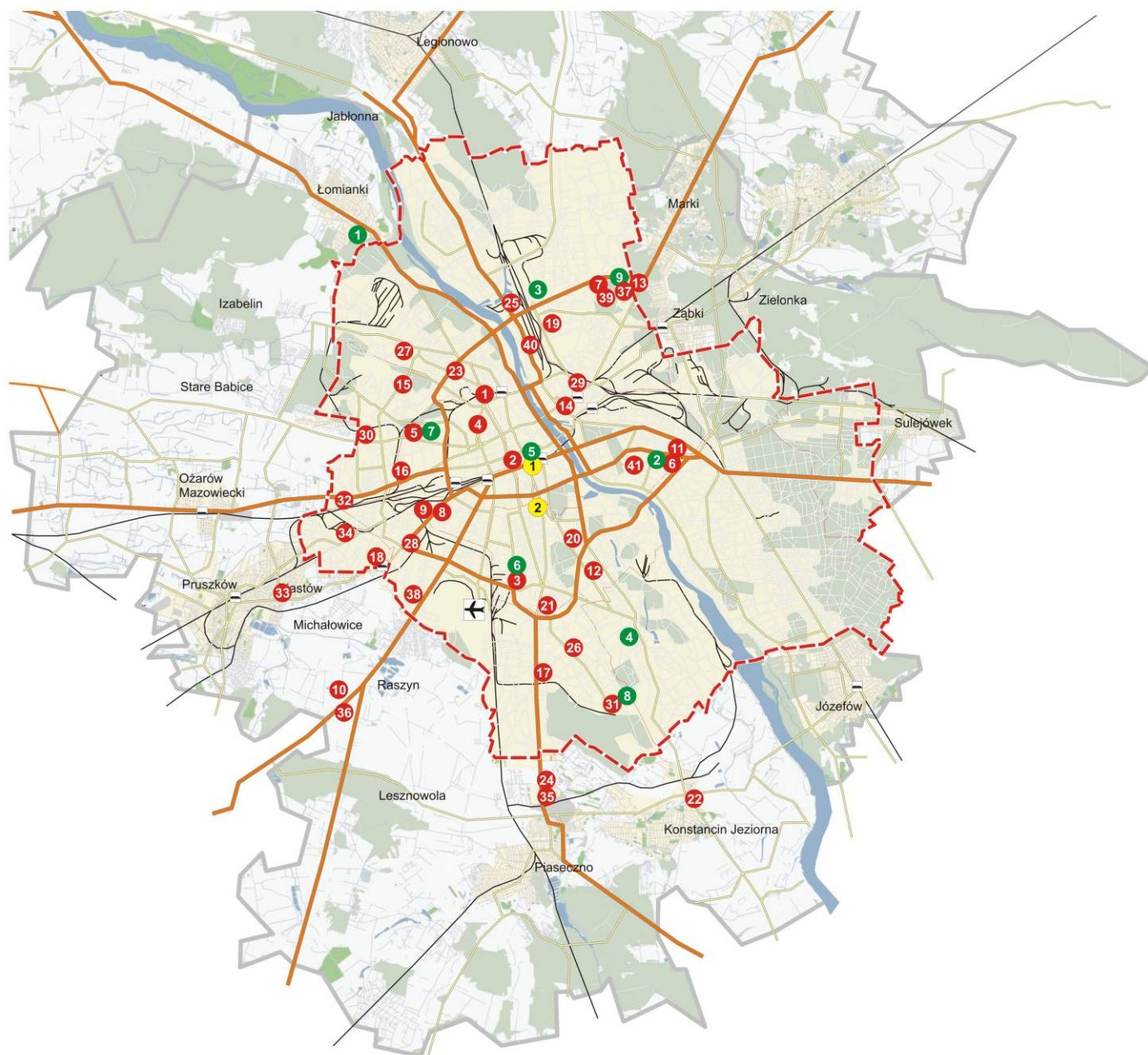
1. JM Tower
2. Lipiński Passage
3. Mokotów Nova
4. Platinum BP IV
5. Equator II
6. Hortus
7. Mokotowska Square
8. Prosta Tower

● Major Warehouse Developments Under Construction /  
Główne Obiekty Magazynowe w Budowie

1. Annapol Logistic Park
2. Panattoni Park Święcice
3. Żerań Park II

--- City boundary / Granica miasta

# Warsaw Agglomeration – Map of Retail Provision



## Major Existing Retail Schemes / Główne Istniejące Obiekty Handlowe

1. Arkadia
2. Złote Tarasy
3. Galeria Mokotów
4. Klif
5. Wola Park
6. Promenada
7. Targówek/ Carrefour
8. Blue City
9. Reduta
10. Centrum Janki
11. King Cross
12. Sadyba Best Mall
13. M1
14. Warszawa Wileńska
15. Carrefour Bemowo
16. Fort Wola
17. Real Ursynów
18. Skorosze
19. Galeria Rembielińska
20. Panorama
21. Land
22. Stara Papiernia

23. Galeria Żoliborz
24. Auchan Piaseczno
25. Auchan Modlińska
26. E. Leclerc Ursynów
27. E. Leclerc Bielany
28. E. Leclerc Jutrzenki
29. Tesco Stalowa
30. Tesco Górczewska
31. Tesco Kabaty
32. Tesco Półczyńska (Mory)
33. Tesco Piastów
34. Factory Ursus
35. Fashion House
36. Janki Park Handlowy
37. Targówek Park Handlowy
38. Centrum Okęcie
39. Zielony Park Handlowy
40. Metropol Dom i Wnętrze
41. Tesco Fieldorfa

## Major Retail Schemes Under Construction / Główne Obiekty Handlowe w Trakcie Realizacji

1. Wolf Bracka
2. BBI Plac Unii Lubelskiej

## Major Planned Retail Schemes / Główne Planowane Obiekty Handlowe

1. Auchan Łomianki
2. Promenada Extension
3. Factory Annapol
4. Miasteczko Wilanów - Polnord / GTC
5. Cedet (Smyk)
6. Galeria Mokotów Extension
7. Wola Park Extension
8. Tesco Kabaty Extension
9. Targówek Park Handlowy Extension

--- City boundary / Granica miasta

## Contacts

**John Duckworth**  
Managing Director  
Poland & CEE  
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000  
[john.duckworth@eu.jll.com](mailto:john.duckworth@eu.jll.com)  
[www.joneslanglasalle.pl](http://www.joneslanglasalle.pl)

**Anna Bartoszewicz-Wnuk**  
Associate Director  
Head of Research  
Jones Lang LaSalle Poland

+48 22 318 0007  
[anna.bartoszewicz-wnuk@eu.jll.com](mailto:anna.bartoszewicz-wnuk@eu.jll.com)  
[www.joneslanglasalle.pl](http://www.joneslanglasalle.pl)

**Paweł Sztejter**  
Partner  
REAS Residential Advisors  
Poland

+48 22 380 2100  
[pawel.sztejter@reas.pl](mailto:pawel.sztejter@reas.pl)  
[www.reas.pl](http://www.reas.pl)

## Warsaw City Report – Q1 2011

**OnPoint** reports from Jones Lang LaSalle include quarterly and annual highlights of real estate activity, performance and specialised surveys and forecasts that uncover emerging trends.

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

**reas**

The residential section of the Report was prepared by REAS - expert and consultant on residential projects in Poland. In January 2007 Jones Lang LaSalle and REAS have signed a cooperation agreement and offer integrated services in regards to commercial and residential sectors in Poland.

Część raportu poświęcona rynkowi mieszkaniowemu została przygotowana przez firmę REAS - eksperta i doradcę w zakresie planowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych w Polsce. W wyniku umowy o współpracy podpisanej w styczniu 2007 roku, Jones Lang LaSalle i REAS wspólnie oferują zintegrowane usługi w sektorze nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych w Polsce.

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