



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

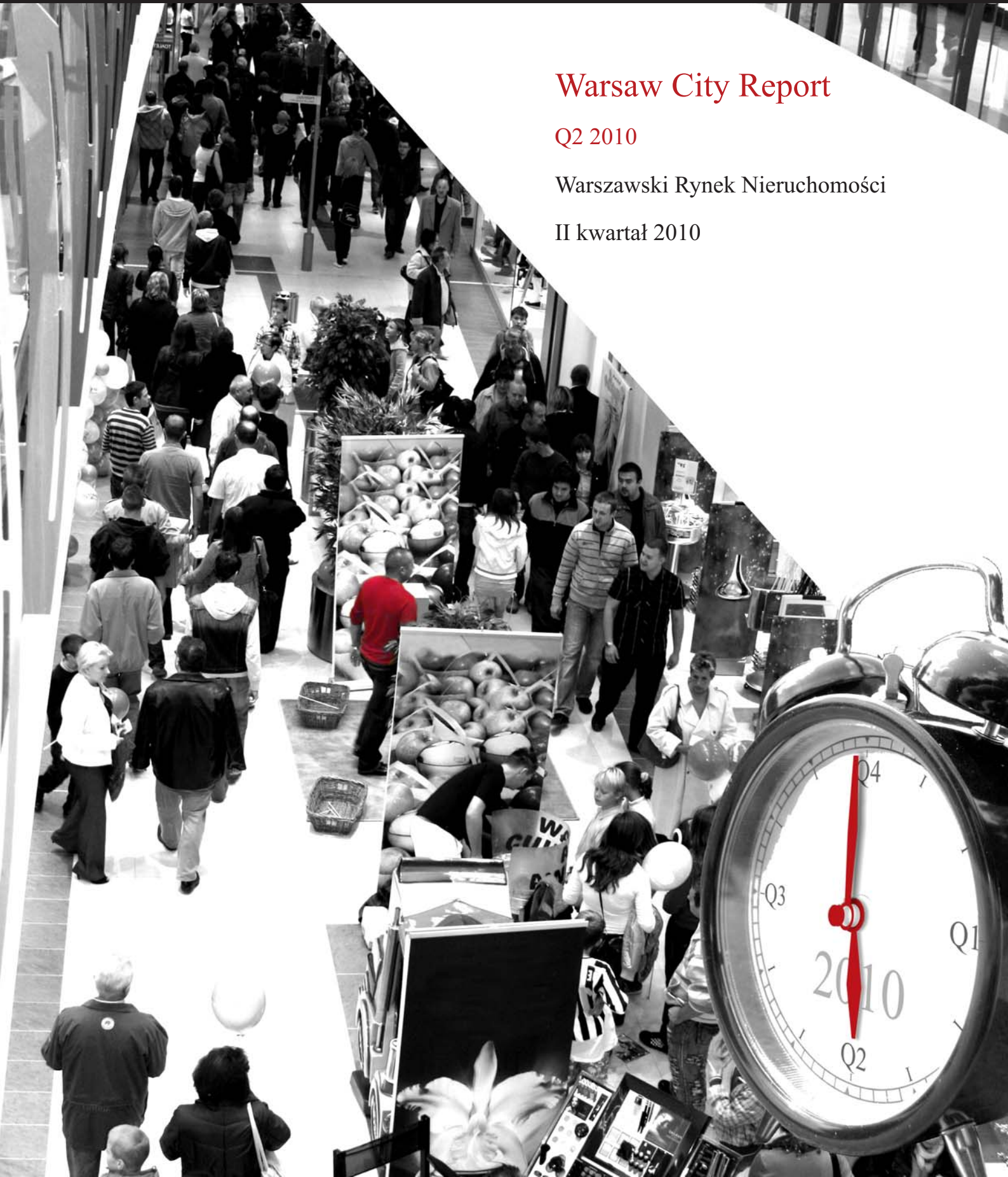
on.point

## Warsaw City Report

Q2 2010

Warszawski Rynek Nieruchomości

II kwartał 2010



# Economy / Investment

# Gospodarka / Rynek inwestycyjny

Optimistic GDP forecast during 2010 and an expanding Polish economy attracts new investors.

According to a recent study by the ECER Foundation, Warsaw ranks third-friendliest city in Europe for entrepreneurs and associated investment.

Optymistyczne prognozy wzrostu PKB w 2010r. i dobra kondycja polskiej gospodarki zachęcają nowych inwestorów.

Według ostatniego badania ECER Foundation, Warszawa jest trzecim w Europie miastem pod względem pozytywnego nastawienia do inwestorów.

## Poland's Economy

- With gross domestic product at 1.8% Poland was the only EU member to avoid an economic recession in 2009. Moreover, the Polish economy is expected to grow by 2.7% in 2010 and 3.5% in 2011. (Source: IHS Global Insight, July 2010)
- The unemployment rate in June 2010 stood at 11.6% and was by 1.3 % point lower than that of March, but still higher than the 10.6% registered in June 2009.
- Inflation in June grew by 2.3% y-o-y and 0.3% on a monthly basis.
- In June 2010 industrial production was higher by 14.5% than in the same period of last year.
- Retail sales grew by 6.4% on an annual basis, cumulative data shows 3.4% y-t-d.
- In July 2010 the consumer sentiment index soared up to -11.5% from -19% a month ago and exceeded the Q4 2008 figure by 2.2 % points.

## Investment Climate

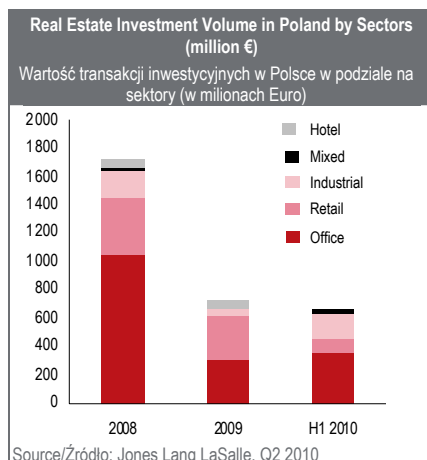
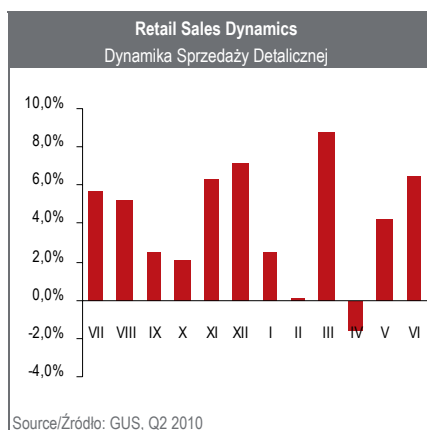
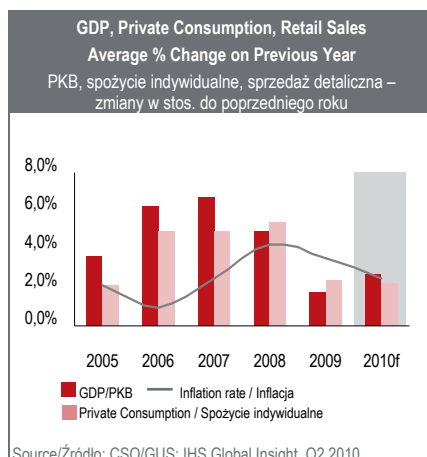
Q2 2010 recorded six deals in Poland, which total €413 million. Over 50% of this volume came from the office sector, with three deals totalling approximately €243 million. Almost 50% of this number came from the biggest deal in 2010 so far – namely Union Investment's acquisition of Horizon Plaza for over €100 million. Also the warehouse sector was active, with two industrial deals of €128 million, these include the sale of the Panattoni portfolio (five buildings in Poznan, Lodz and Warsaw sold for €91 million). Retail investment in Q2 recorded only one deal of just below €51 million – this was an acquisition of Galeria Pomorska by Resolution from Babcock & Brown.

In view of improving markets in terms of tenant demand, some ongoing yield compression and scarcity of quality investment product available for sale, we observe more investors willing to consider either forward funding deals or JV development structures in order to secure transactions at pricing which will allow them to achieve their required returns. This is very good news for the market, proving healthy investor demand and positive perception of Polish market perspectives.

Total investment volume in Poland for H1 2010 amounted to €621 million, which is just under 90% of the entire 2009 volume. It should be noted that Q3 has already seen one closing of €26 million (warehouse project) and there are other deals totalling some €1.5 billion expected to close by year end. With the recent news of Unibail-Rodamco receiving anti-monopoly approval for the acquisition of Arkadia and Centrum Wileńska shopping centres, we expect that 2010 investment volumes in Poland may well exceed the €2 billion level.

## Investment Yields

In comparison to Q1 2010, we envisage that prime retail yields are now stable at approximately 6.75%, prime office yields remaining at around 7.00% and prime warehouse yields continuing at around 8.50% for Q2 2010. At the same time, with steady investor demand and scarcity of product available for sale, we expect yields to moderately move down in the last 2 quarters of 2010 across all sectors.



**Prime Yields – Q2 2010**  
Stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty – II kw. 2010

Sector	Yield (%)	Changes
Offices	7.00	↓
Retail	6.75	↓
Warehouses	8.50	↓

Source/Zródło: Jones Lang LaSalle, Q2 2010

## Sytuacja gospodarcza Polski

- Z PKB na poziomie 1,8%, Polska jako jedyne państwo członkowskie UE uniknęła recesji w 2009r. Zgodnie z prognoząmi polska gospodarka będzie rozwijać się w tempie 2,7% w 2010r. i 3,5% w 2011r. (Zródło: IHS Global Insight, Lipiec 2010)
- Stopa bezrobocia w czerwcu b.r. wyniosła 11,6% i była o 1,3 p.p. niższa niż w marcu, ale nadal wyższa od 10,6% w czerwcu 2009r.
- W czerwcu inflacja wyniosła 2,3% w skali roku, natomiast w stosunku do maja ceny wzrosły o 0,3%.
- Produkcja przemysłowa w czerwcu była o 14,5% wyższa niż w analogicznym miesiącu ub.r.
- Sprzedaż detaliczna wzrosła w czerwcu 2010r. w ujęciu rocznym o 6,4%, dane skumulowane od stycznia pokazują wzrost o 3,4%.
- W lipcu b.r. wskaźnik ufności konsumenckiej wzrósł znacznie do poziomu -11,5% z -19% miesiąc wcześniej, i o 2,2 p.p. przewyższył dane dla IV kw. 2008r.

## Rynek inwestycyjny

W II kw. 2010r. odnotowano sześć transakcji na łączną kwotę 413 mln €. Ponad połowa tej sumy została zrealizowana w sektorze biurowym, gdzie trzy transakcje przyniosły 243 mln €, a z tego prawie połowę stanowiła transakcja jak na razie największa w tym roku – nabycie Horizon Plaza przez Union Investment za ponad 100 mln €. Również sektor magazynowy był aktywny z dwiema transakcjami na 128 mln € - w tym sprzedaż portfela Panattoni (pięć obiektów w Poznaniu, Łodzi i Warszawie sprzedano za 91 mln €). W II kw. w sektorze handlowym zawarto tylko jedną transakcję – nabycie Galerii Pomorskiej przez Resolution od Babcock&Brown za blisko 51 mln €.

Mając na uwadze rosnący popyt, obserwowaną obecnie kompresję stóp kapitalizacji i niedostatek dobrej jakości produktu inwestycyjnego przeznaczanego na sprzedaż, coraz większa liczba inwestorów skłonna jest rozważyć transakcje typu forward funding lub inwestycje typu joint venture w celu uzyskania ceny pozwalającej na zrealizowanie zakładanego zwrotu z inwestycji. To dobra informacja dla rynku potwierdzająca ożywiony popyt ze strony inwestorów oraz pozytywne postrzeganie perspektyw rozwoju rynku w Polsce.

Całkowita wartość transakcji w Polsce w I poł. 2010 osiągnęła 621 mln €, co stanowi niemalże 90% całej kwoty z 2009r. Warto zauważyć, że w III kw. już zawarto jedną transakcję na 26 mln € (projekt magazynowy), a w perspektywie do końca roku są kolejne transakcje na prawie 1,5 mld €. Mając na uwadze ostatnie informacje o zgodzie Urzędu Antymonopolowego na zakup Arkadii i Centrum Wileńska przez Unibail – Rodamco, spodziewamy się, że całkowita wartość transakcji inwestycyjnych w Polsce w 2010r. może przekroczyć poziom 2 mld €.

## Stopy kapitalizacji

W II kw. 2010r. stopy kapitalizacji za najlepszy produkt inwestycyjny ustabilizowały się na poziomie ok. 6,75% w sektorze handlowym, 7,00% w biurowym i 8,50% w magazynowym. Przewidujemy, że stabilny popyt inwestorów i niedostatek produktu przeznaczanego na sprzedaż mogą w następnych dwóch kwartałach spowodować lekki spadek stóp w każdym z sektorów.

## Office Market

Healthy take-up totalling over 220,000 m<sup>2</sup> in H1 2010 and stable vacancy proved that the market is recovering from a stagnant 2009.

Positive economic outlook drives demand for office space in Warsaw. Prime office rents bottoming out.

### Supply

Warsaw with a total stock of 3.38 million m<sup>2</sup> of modern office space is the largest office market in the CEE region. Q2 2010 saw the delivery of five new office developments totalling 72,000 m<sup>2</sup>. The largest office buildings completed in Q2 were Poleczki Business Park A1 & A2 (45,000 m<sup>2</sup>), Radwar Business Park (11,800 m<sup>2</sup>) and the first of four office buildings scheduled for delivery in the City Centre this year – Wolf Marszałkowska (11,000 m<sup>2</sup>). The market still witnesses a limited availability of bank financing which directly influenced the number of new construction start-ups especially in H2 2008 and 2009. This will be mirrored with a limited supply in 2010 and especially in 2011 with estimated completions of 197,000 m<sup>2</sup> and 150,000 m<sup>2</sup> respectively.

### Demand

Take-up for offices totalled approx. 100,000 m<sup>2</sup> in Q2 2010, an increase of 56% compared to the corresponding period of 2009. After the transition from landlord to tenant favourable conditions, the market saw an increase in lease renegotiations which accounted for 36% of all deals signed in H1 2010. Renewals include three large renegotiations: Deutsche Bank (10,000 m<sup>2</sup>), HP (10,300 m<sup>2</sup>) and Orange (17,400 m<sup>2</sup>). Upper-South zone (Mokotów) again proved to be the most sought-after location in Warsaw with take-up at a level of 71,000 m<sup>2</sup> in H1 2010. The largest new lease agreement in Warsaw was signed within this sub-market by PZU (12,500 m<sup>2</sup>) in Empark Syrius.

### Vacancy

After a sharp increase in vacancy rate in 2009 the vacancy ratio has stabilised at the beginning of 2010. At the end of Q2 2010 approx. 8% of modern office stock in Warsaw remained vacant (6.6% in the CBD, 7.6% in the City Centre and 8.4% in Non-Central locations). Nearly 82,000 m<sup>2</sup> are vacant in the City Centre and an additional 189,000 m<sup>2</sup> are unoccupied in Non-Central locations. Over 44% of office space delivered to the market in Q2 was available. The vacancy rates are expected to be under downward pressure throughout H2 2010, especially in Non-Central locations due to improved demand and the relatively low number of pipeline developments.

### Rents

Prime headline office rents for the best locations in Warsaw stabilised at €21-€22/m<sup>2</sup>/month in the City Centre. Prime Non-Central locations are quoted at €14-€15/m<sup>2</sup>/month. We expect prime headline office rents to remain unchanged in 2010 with a slight increase in rents possible at the beginning of 2011. We have already seen effective rents going up this year which heralds improving market conditions and a slow transition into a balanced position between the landlord and the tenant. Average headline rents in Warsaw City Centre are currently €19-€20/m<sup>2</sup>/month.

## Powierzchnie biurowe

Popyt na poziomie ponad 220 000 m<sup>2</sup> w I poł. 2010r. oraz stabilny wskaźnik pustostanów potwierdziły, że rynek wychodzi ze spowolnienia obserwowanego w 2009r.

Pozytywna sytuacja gospodarcza wpływa na poprawę popytu na powierzchnie biurowe w Warszawie. Czysze najmu sięgnęły dna.

### Podaż

Warszawa z zasobami biurowymi 3,38 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni jest największym rynkiem biurowym w rejonie CEE. W II kw. 2010r. na rynek trafiło 5 budynków biurowych o łącznej powierzchni 72 000 m<sup>2</sup>. Największe z nich to: Poleczki Business Park A1 i A2 (45 000 m<sup>2</sup>), Radwar Business Park (11 800 m<sup>2</sup>) i pierwszy z czterech budynków planowanych do oddania w Centrum Warszawy w tym roku – Wolf Marszałkowska (11 000 m<sup>2</sup>). Ze względu na problemy z dostępem do finansowania bankowego na nowe inwestycje, szczególnie nowa podaż w 2010 i 2011r. będzie ograniczona. Szacujemy, że około 197 000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni trafi na rynek w 2010r. jako rezultat małej liczby rozpoczynanych budów w II poł. 2008 i w 2009r. Kolejne 150 000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej powinno zostać dostarczone na rynek w 2011r.

### Popyt

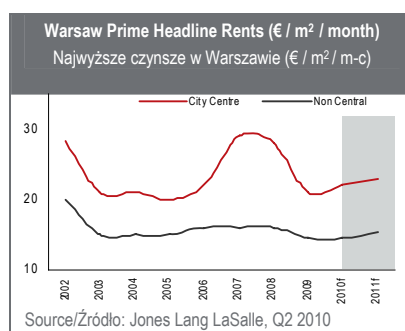
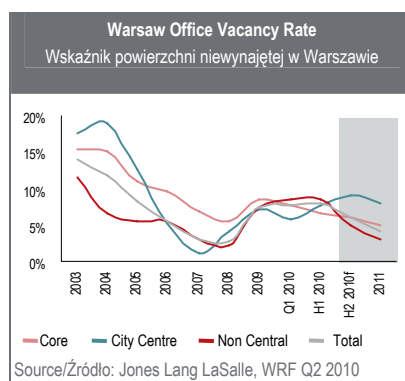
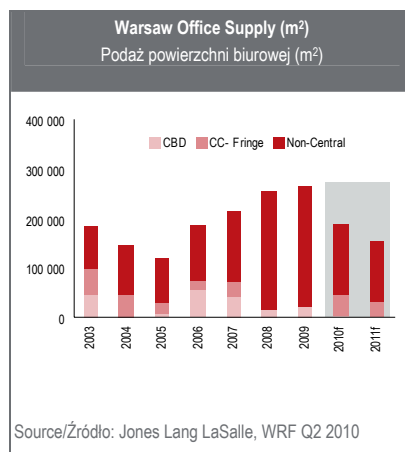
W II kw. 2010r. odnotowano popyt na powierzchnię biurową na poziomie 100 000 m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost o 56% w porównaniu z II kw. 2009r. Po przejściu z rynku sprzyjającego wynajmującemu do tzw. rynku najemcy zaobserwowano wzrost liczby renegotiacji umów najmu, które w I poł. 2010r. stanowiły 36% podpisanych umów najmu. Zarejestrowano trzy duże renegotiacje: Deutsche Bank (10 000 m<sup>2</sup>), HP (10 300 m<sup>2</sup>) i Orange (17 400 m<sup>2</sup>). Najbardziej pożądaną lokalizacją był ponownie Mokotów z popytem na poziomie 71 000 m<sup>2</sup> w I poł. roku. Największa nowa umowa najmu została zawarta przez PZU (12 500 m<sup>2</sup>) w budynku Empark Syrius.

### Wskaźnik powierzchni niewynajętej

Po znacznym wzroście wskaźnika pustostanów odnotowanym w 2009r., na początku tego roku współczynnik ten się ustabilizował. Na koniec II kw. 2010r dostępne do wynajęcia pozostawało ok. 8% całkowitej podaży nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie (6,6% w COB, 7,6% w Centrum i 8,4% poza Centrum). Przekłada się to na 82 000 m<sup>2</sup> dostępne na wynajem w Centrum i dodatkowe 189 000 m<sup>2</sup> poza Centrum. Ponad 44% powierzchni dostarczonej na rynek w II kw. tego roku była niewynajęta. Przewidujemy, że w II poł. 2010r. dostępność wolnej powierzchni zmniejszy się dzięki ożywionemu popytowi i małej liczbie nowych realizowanych inwestycji.

### Czysze

Najwyższe czysze transakcyjne w Centrum ustabilizowały się na poziomie 21€ - 22€/ m<sup>2</sup>/ m-c, a w lokalizacjach poza Centrum wynoszą aktualnie 14€ - 15€/ m<sup>2</sup>/ m-c. Oczekujemy, że w 2010r. najwyższe czysze transakcyjne pozostaną stabilne, a presję zwykłą będzie można zaobserwować na początku 2011r. Odnotowano już nieznaczny wzrost czynszów efektywnych, co potwierdza prognozowane przejście z rynku najemcy na rynek zrównoważony. Średnie stawki czynszu w Centrum wynoszą aktualnie 19€ - 20€/ m<sup>2</sup>/ m-c.



## Retail Market

New projects meet a reviving demand from retailers, and Warsaw looks promising for high-end brands. Scarcity of retail space keeps rents stable.

### Supply

After the opening of the Tesco shopping scheme in Goclaw, shopping centre provision in the Warsaw agglomeration reached 1.068 million m<sup>2</sup> of GLA. At present, construction activity is limited to barely 10,000 m<sup>2</sup> in one project - Wolf in Bracka Street.

The Warsaw agglomeration with a notably low density of 432 m<sup>2</sup>/1,000 residents still remains a sought-after destination both for retail developers and retailers. An announcement of a large shopping & leisure complex in Wilanów by GTC / Polnord has aroused the enthusiasm of the market.

A number of existing shopping centres and retail parks are planned for extension and re-modelling. These include: Targówek Retail Park/ Domoteka, Galeria Ursynów/ Real, Promenada, Wola Park amongst others. In construction stage is a new stand alone Decathlon store in Targówek.

The centrally located Wars and Sawa department stores are also undergoing major re-development. Currently, the spaces of Marks & Spencer, TK Maxx and Reserved are under complete makeover.

### Demand

The demand for Warsaw shopping centres strengthens with a clear preference from retailers to locate in well performing and tested assets. Reasons driving the stronger demand for retail space are: positive economic outlook for Poland for 2010 and 2011, favourable dynamics of retail sales at 3.4% y-t-d and growing spending power of Polish customers.

Within Q2 2010 several newcomers entered the Warsaw market, including LTB Jeans in Arkadia and Peacocks in Tesco Goclaw.

Additionally, the pool of high end brands is enlarging, Red Valentino opened in Klif this spring, whilst Salvatore Ferragamo and Carolina Herrera are expected to open soon on the high street.

The positive trends we observe on Warsaw's high street, which is undergoing serious changes, e.g. in Chmielna Street well known brands (such as Parfois) are replacing older, often neglected shops with low quality apparels.

Enthusiasts of luxury cars can gratify their whims as Aston Martin opened its showroom in Praga district, whilst Ferrari and Bentley will join this autumn.

The vacancy rate is currently stable around 1% with some downward pressure possible.

### Rents

Prime shopping centres rents for 100 m<sup>2</sup> unit shops are €65 - €85 / m<sup>2</sup> / month. Rental levels for centrally located stores in Warsaw high streets (Nowy Świat, Chmielna, Plac 3 Krzyży, Marszałkowska) are slightly higher and range between €75 - €90 / m<sup>2</sup> / month.

It must be noted that estimated rental values for new shopping centres are typically lower compared to the leading shopping centres with a significant track record of good performance.

## Powierzchnie handlowe

Nowe projekty cieszą się rosnącym popytem najemców, Warszawa to obiecujący rynek dla sieci dóbr luksusowych. Niedostatek powierzchni utrzymuje czynsze na stabilnym poziomie.

### Podaż

Po otwarciu centrum handlowego Tesco na Goclawiu, nowoczesna powierzchnia handlowa w Warszawie wynosi 1,068 mln m<sup>2</sup>. Aktywność budowlana w sektorze powierzchni handlowych jest ograniczona do zaledwie 10 000 m<sup>2</sup> w jednym projekcie - Wolf przy ul. Brackiej.

Aglomeracja Warszawy ze znacząco niskim wskaźnikiem nasycenia powierzchnią centrów handlowych (432 m<sup>2</sup> / 1 000 mieszkańców) wciąż pozostaje atrakcyjna dla deweloperów i handlowców. Entuzjazm rynku wzbudziło ogłoszenie przez GTC/Polnord planów budowy dużego centrum handlowo – rozrywkowego na Wilanowie.

Wiele istniejących centrów i parków handlowych w Warszawie przygotowuje się do rozbudowy i re-modelingu. Są wśród nich m.in. Park Handlowy Targówek/Domoteka, Wola Park, Galeria Ursynów/Real, Promenada. W budowie jest obecnie nowy wolnostojący sklep Decathlon na Targówku.

Ulokowane w centrum miasta Domy Towarowe Wars i Sawa przechodzą duże zmiany. Obecnie całkowicie przebudowywana jest powierzchnia sklepów Marks & Spencer, TK Maxx i Reserved.

### Popyt

Popyt na lokale handlowe w Warszawie się umacnia, przy czym generalną zasadą, jaką sieci handlowe się często kierują, jest wybieranie sprawdzonych centrów handlowych. Silniejszy popyt jest rezultatem nałożenia się kilku czynników tj. pozytywnych prognoz dla Polski na 2010 i 2011r, dobrych wskaźników sprzedaży detalicznej na poziomie 3,4% skumulowanym od początku roku oraz rosnącej siły nabywczej polskich konsumentów.

W II kw. 2010r. w Warszawie pojawiło się kilka nowych marek, jak LTB Jeans (Arkadia) i Peacocks (Tesco Goclaw).

Powiększa się także reprezentacja marek luksusowych na rynku, Red Valentino otworzył się w Klifie, a na głównych ulicach handlowych wkrótce pojawią się Salvatore Ferragamo i Carolina Herrera.

Pozytywnie zmienia się obraz stołecznych głównych ulic handlowych. Na Chmielnej w miejsce zaniedbanych lokali oferujących odzież i obuwie niskiej jakości pojawiają się nowe marki jak np. Parfois.

Wielbiciele luksusowych aut mogą zaspokoić swoje zachcianki w otwartym na Pradze salonie Aston Martin, a już na jesieni również w salonach Ferrari i Bentleya.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej jest stabilny (ok. 1%) z niewielką tendencją spadkową.

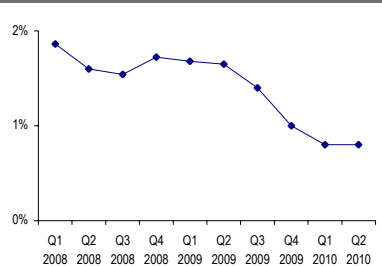
### Czynsze

Czynsze za powierzchnię handlową w przypadku lokali 100 m<sup>2</sup> w najlepszych centrach handlowych wynoszą obecnie 65€-85€/ m<sup>2</sup>/ m-c. Stawki czynszowe za lokale położone przy głównych ulicach w centrum Warszawy (Nowy Świat, Chmielna, Plac 3 Krzyży, Marszałkowska) są nieco wyższe i wahają się w przedziale 75€ - 90€/ m<sup>2</sup>/ m-c.

Należy podkreślić, iż czynsze możliwe do osiągnięcia w nowych obiektach handlowych w stolicy są na nieco niższym poziomie niż te proponowane przez wiodące, dobrze funkcjonujące objekty.

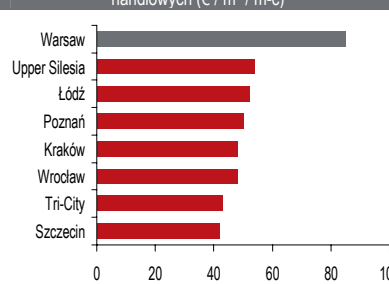


**Warsaw – Shopping Centre Market – Vacancy Rate**  
Warszawski rynek centrów handlowych – Wskaźnik powierzchni niewynajętej



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Q2 2010

**Prime Shopping Centre Rents (€ / m<sup>2</sup> / month)**  
Stawki czynszu za najlepsze lokale w centrach handlowych (€ / m<sup>2</sup> / m-c)



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, Q2 2010

# Industrial Market

# Powierzchnie magazynowe

Stable demand combined with still limited construction activity will put downward pressure on vacancy rates in H2 2010.

Stabilny popyt połączony z ciągle ograniczoną aktywnością deweloperów wpłynie na obniżenie wskaźnika pustostanów w II poł. 2010r.

## Supply

Warsaw is the leading Polish warehouse market in terms of stock with over 2.52 million m<sup>2</sup> of modern warehouse space. Nearly 300,000 m<sup>2</sup> of modern warehouse space was added to the market in the Warsaw greater area in 2009. By contrast H1 2010 saw only 6,100 m<sup>2</sup> new completions in the Warsaw region. Planned speculative developments are still on hold due to the problems with obtaining finance and relatively high vacancy rates. Developers' activity across Poland has, however, risen from 95,000 m<sup>2</sup> of warehouse space in construction stage in Q1 to 177,000 m<sup>2</sup> in Q2 of which 60,000 m<sup>2</sup> are "built-to-suit" warehouses. We expect new speculative developments to commence at the end of 2010, meeting the increasing demand for warehouse space.

## Demand

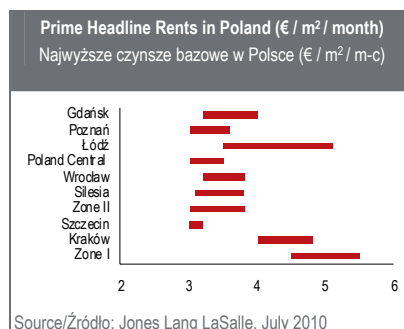
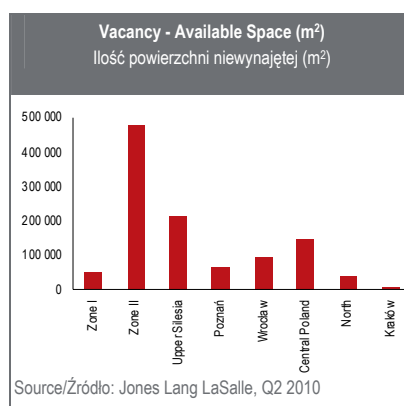
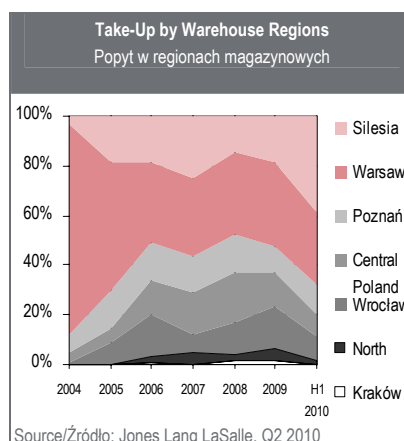
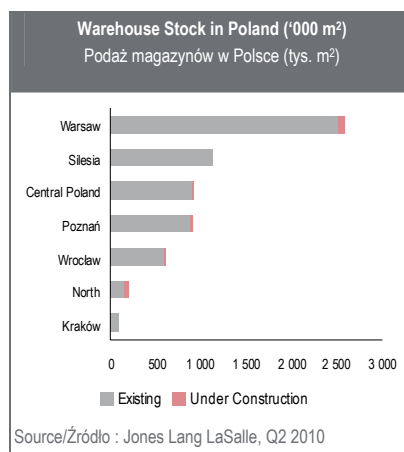
Total take-up in Poland reached 662,000 m<sup>2</sup> in H1 2010 50% more than the volume registered in the corresponding period of 2009. Over 193,000 m<sup>2</sup> of take-up fell on Warsaw, making the capital city the second most popular region in respect of take-up, behind Silesia with 255,000 m<sup>2</sup> leased. Zone II in Warsaw recorded take-up of over 172,000 m<sup>2</sup> which represents a 25% share in all lease agreements signed in Poland. H1 2010 take-up levels clearly demonstrate a positive economic outlook and warehouse market sentiment for Poland this year. We expect H2 2010 to be even more active in terms of occupier demand than H1 2010.

## Vacancy

After a sharp increase in vacancy from 2009, the ratio has stabilised at the beginning of 2010. At the end of Q2 2010, the vacancy rate in Poland stood at 17.4% (1.1 million m<sup>2</sup>). Warsaw's vacancy rate is slightly higher than Poland's average and is estimated at 21%. Zone I registered one of the lowest vacancy rates in Poland of only 8.3%. Zone II offers a wide choice of options with the vacancy rate at a level of 25%. We expect that the very limited speculative construction activity across Poland and the accelerating absorption of warehouse space will push vacancy rates downwards. We specifically forecast a downward pressure on this ratio throughout the second half of the year.

## Rents

Warsaw prime headline rents range between €4.50 - €5.50/m<sup>2</sup>/month in Zone I, whilst rents in Zone II are €2.90 - €3.50/m<sup>2</sup>/month. Similar rents are achievable in other industrial hubs in Poland i.e. €3.00-€3.50/m<sup>2</sup>/month in Central Poland (Stryków, Piotrków Trybunalski) and €3.10-€3.80/m<sup>2</sup>/month in Silesia. Kraków commands higher rents due to limited supply and high land values (€4.00-€4.80/m<sup>2</sup>/month). Prime rents for the Warsaw region are unlikely to change in the short term and may increase in a long term perspective.



## Podaż

Warszawa pozostaje dominującym rynkiem magazynowym w Polsce z zasobami ponad 2,52 mln m<sup>2</sup>. W 2009r. w rejonie Warszawy deweloperzy oddali do użytkowania prawie 300 000 m<sup>2</sup>. Dla odmiany w I poł. 2010r. nowe realizacje w Warszawie i okolicach ograniczyły się tylko do jednej inwestycji magazynowej o powierzchni 6 100 m<sup>2</sup>. Deweloperzy cały czas nie są chętni do rozpoczynania nowych, spekulacyjnych inwestycji ze względu na wysoki poziom pustostanów i problemy z pozyskaniem finansowania. Aktywność deweloperów jednakże wzrosła z 95 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej znajdującej się w trakcie realizacji w I kw. tego roku do 177 000 m<sup>2</sup> w II kw. 2010r., z czego 60 000 m<sup>2</sup> to obiekty „built-to-suit”. Oczekujemy wzrostu liczby inwestycji spekulacyjnych pod koniec roku.

## Popyt

Popyt na powierzchnię magazynową w Polsce w I poł. 2010r. wyniósł 662 000 m<sup>2</sup>. Jest to o 50% więcej niż w tym samym okresie w roku ubiegłym. W rejonie Warszawy podpisano umowy najmu na ponad 193 000 m<sup>2</sup>, oznacza to, że była ona drugim najbardziej popularnym rejonem zaraz po Górnym Śląsku, na którym zawarto transakcje na 255 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej. W Strefie II podpisano umowy najmu na ponad 172 000 m<sup>2</sup>, co przekłada się na 25% udział w popycie na powierzchnię magazynową w Polsce. Popyt w I poł. 2010r. potwierdza, że na rynku nastąpiło polepszenie nastrojów. Szacujemy, że II poł. 2010r. będzie jeszcze bardziej dynamiczna pod kątem wynajmu nowoczesnej powierzchni magazynowej.

## Wskaźnik powierzchni niewynajętej

Po znacznym wzroście wskaźnika pustostanów w 2009r. współczynnik ten ustabilizował się na początku 2010r. Na koniec II kw. wskaźnik dostępności powierzchni magazynowej wyniósł 17,4% (1,1 mln m<sup>2</sup>). Wysokość wskaźnika pustostanów w Warszawie jest nieznacznie wyższa od średniej dla Polski i wynosi 21%. Strefa I zanotowała jeden z najniższych wskaźników w Polsce, jedynie 8,3%. Strefa II oferuje szeroki wybór opcji najmu i aż 25% jej zasobów pozostaje niewynajętych. Bardzo ograniczona liczba nowych inwestycji spekulacyjnych i przyspieszająca absorpcja powierzchni wpłyną na obniżenie wskaźnika pustostanów. Dostępność niewynajętej powierzchni zacznie się zmniejszać w II połowie tego roku.

## Czynsze

Czynsze w Warszawie ustabilizowały się na poziomie 4,50€ - 5,50€/m<sup>2</sup> m-c w Strefie I. W Strefie II czynsze były na poziomie 2,90€ - 3,50€/m<sup>2</sup> m-c. Najemcy mogą uzyskać zbliżone stawki w innych regionach, np. w Polsce Centralnej (Stryków, Piotrków Trybunalski) 3,00€ - 3,50€/m<sup>2</sup> m-c i 3,10€ - 3,80€/m<sup>2</sup> m-c na Śląsku. W Krakowie czynsze wynoszą 4,00€ - 4,80€/m<sup>2</sup> m-c. Oczekujemy, że stawki czynszowe w rejonie Warszawy pozostaną stabilnie w perspektywie krótkoterminowej i powinny wzrosnąć w dłuższej perspektywie czasowej.

# Residential Market

# Rynek mieszkaniowy

Contrary to expectations, the sale of new flats in Q2 2010 did not grow when compared to the previous quarter and did not exceed a level of 2,500 units. The number of units newly launched to the market noted a slight increase, reaching almost 3,000. No significant price fluctuations have occurred, both when it comes to units exposed and dwellings newly launched to the market.

Wbrew oczekiwaniom sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym w II kwartale 2010 roku nie wzrosła w porównaniu z kwartałem poprzednim i nie przekroczyła 2 500 transakcji. Liczba wprowadzonych do sprzedaży mieszkań nieco wzrosła, osiągając poziom 3 000. Nie nastąpiły również istotne wahania cen, zarówno ofertowych jak i lokali nowoprowadzanych na rynek.

## Supply

In H1 2010, a total of slightly over 5,500 units were launched for sale in Warsaw by developers. This figure is still lower from the long-term average for the half-annual supply for the Warsaw market, slightly exceeding 6,000. Despite the fact that the surplus of units newly launched to the market over the number of units sold was moderate (circa 500 units), the offer volume increased significantly and reached circa 15,600 dwellings due to a considerable number of returns as well as relaunches of projects whose implementation was temporarily suspended in 2009. The offering is still dominated by units priced between PLN 6,000 – PLN 9,000 per m<sup>2</sup>, which are also bought most often. At the end of Q2 2010, some 4,500 completed units were available in the marketplace, i.e. approximately the same number as in the previous quarter.

## Demand

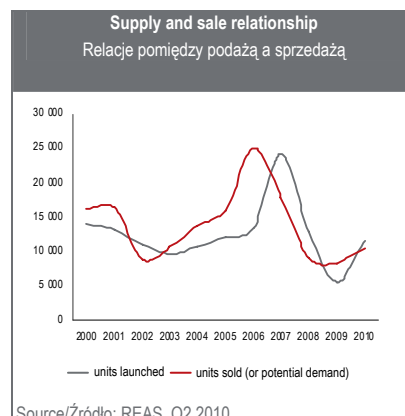
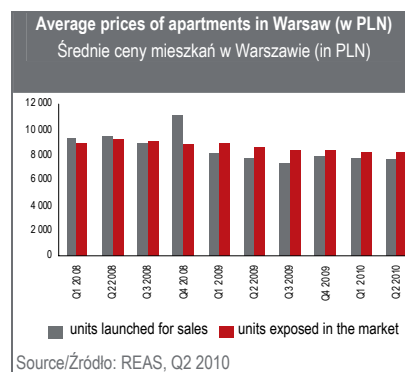
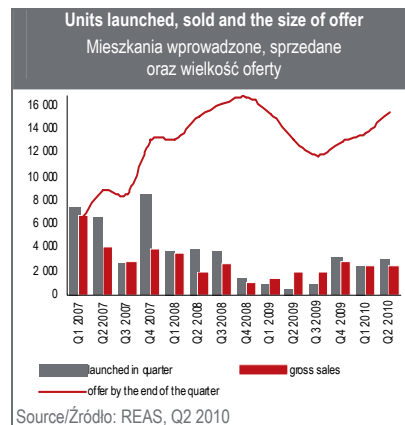
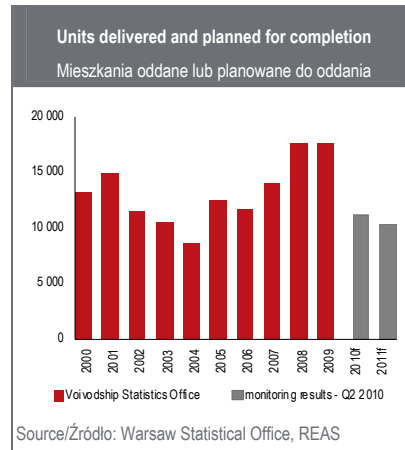
The data from Q2 2010 has confirmed that sales in the Warsaw market became stable. On the other hand, Q2 2010 did not bring any boost in sales, expected by many market participants. After fairly good results noted in Q4 2009, when the number of transactions exceeded 3,200, the sales in Q2 2010 reached circa 2,500 units. In H1 2010, a total of slightly over 5,000 new units were sold in Warsaw. Among units scheduled for delivery in 2010, 64% have already been sold (8% more than in the previous quarter), and 31% are still in the market offering. Among units scheduled for completion in 2011, units sold constitute 24%, while 57% remain for sale.

## Prices

The average price of units launched to the market in Q2 2010 decreased once again and reached the level of PLN 7,600 per m<sup>2</sup>, i.e. was circa PLN 100 (1.2%) lower than in the previous quarter. Considering this slight drop, for several quarters now, we have been observing a stabilisation of prices of units newly launched to the market at the level of PLN 7,600 – PLN 7,900 per m<sup>2</sup>, which is lower by over 1,500 per m<sup>2</sup> than before the crisis. In Q2 2010 the average asking price, calculated for the whole pool of units exposed, remained virtually unchanged and reached PLN 8,246 per m<sup>2</sup>, and was lower from the maximum of the index (as of the end of Q2 2008) by under 10%.

## Forecast

In the coming years, the government will be forced to conduct a series of reforms and expenditure cuts, which will be reflected in lower incomes of some households and income stagnation of others. Bearing in mind the above, it would be unfounded to predict a significant demand increase in the medium-term perspective.



## Podaż

W I poł. 2010r. deweloperzy wprowadzili do sprzedaży nieco ponad 5 500 lokali. Liczba ta jest wciąż niższa od długoterminowej przeciętnej dla rynku warszawskiego, która wynosi w przeliczeniu na półrocze nieco ponad 6 000 jednostek. Pomimo nadwyżki jednostek nowoprowadzonych na rynek nad sprzedanymi na poziomie zaledwie ok. 500 lokali, oferta mieszkania znacząco i osiągnęła poziom 15 600 lokali, co było spowodowane zarówno wycofaniem się klientów z zawarcia finalnych umów, jak i powtórnym wprowadzeniem na rynek projektów, których budowa została wcześniej wstrzymana. Nadal w ofercie dominują mieszkania o cenach w przedziale 6 000 – 9 000 zł/m<sup>2</sup>, one są także najczęściej kupowane. Na koniec czerwca w sprzedaży było ok. 4 500 gotowych mieszkań, czyli tyle samo co kwartał wcześniej.

## Popyt

Dane po II kwartale potwierdzają, że sprzedaż na rynku warszawskim się ustabilizowała. Z drugiej strony miniony kwartał nie przyniósł spodziewanego przez uczestników rynku wzrostu sprzedaży. Po dość dobrym wyniku w IV kw. 2009, kiedy liczba transakcji przekroczyła 3 200, w II kwartale osiągnęła ok. 2 500 lokali. Łącznie w pierwszej połowie 2010 sprzedano w Warszawie nieco ponad 5 000 nowych mieszkań. Spośród lokali planowanych do oddania w 2010r. 64% było już sprzedane (8% więcej niż kwartał wcześniej) zaś 31% było nadal w ofercie. Wśród lokali planowanych do oddania w 2011r. sprzedano 24%, podczas gdy 57% było nadal do sprzedania.

## Ceny

Przeciętna cena mieszkań wprowadzanych na rynek w II kw. 2010r. po raz kolejny nieco spadła - do poziomu 7 600 PLN/m<sup>2</sup>, czyli o ok. 100 PLN (1,2%) niższego niż kwartał wcześniej. Przy tak niewielkim spadku można raczej stwierdzić, że obserwujemy od kilku kwartałów stabilizację cen mieszkań wprowadzanych na rynek na poziomie 7 600 – 7 900 PLN/m<sup>2</sup>, czyli o ponad 1 500 PLN/m<sup>2</sup> niższym niż przed kryzysem. W II kw. 2010r. przeciętna cena ofertowa, liczona dla wszystkich mieszkań w ofercie praktycznie nie zmieniła się i wyniosła 8 246 PLN/m<sup>2</sup> i była niższa od maksymalnej (z końca II kw. 2008) o niecałe 10%.

## Prognoza

Rząd będzie musiał przeprowadzić w najbliższych latach szereg reform i cięć w wydatkach, które muszą przełożyć się na mniejsze dochody jednych gospodarstw domowych i stagnację dochodów w innych. Prognozowanie wyraźnego wzrostu popytu w perspektywie średnioterminowej byłoby w świetle powyższej wiedzy nieuzasadnione.

# Hotel Market

# Rynek hotelowy

Frozen hotel projects although the Euro 2012 approaches. A fall of yield and room rate while number of visitors has recovered to grow.

Zamrożone projekty hotelowe, pomimo perspektywy Euro 2012. Wzrost liczby odwiedzających, ale spadek wskaźników zyskowności branży.

## Supply

At the end of H1 2010, Warsaw's hotel market comprised just over 10,000 rooms; of these, 32% were three-star, whilst four- and five-star rooms represented a further 31% of capacity. Recent years have seen a limited number of hotels entering the market, and this is unlikely to change significantly in the near future, despite Poland being selected to co-host the 2012 European Football Championship. However, current projections estimate that 500 plus additional rooms will be developed by 2012. Four significant projects have been cancelled, with two of the plots being reclassified and sold on for residential and office space. There is considerable potential for further delays and cancellations until better market conditions return, as investors concentrate on, less risky, home markets.

## Demand

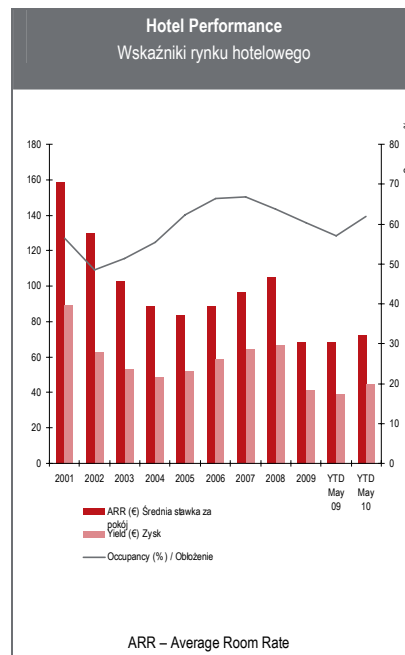
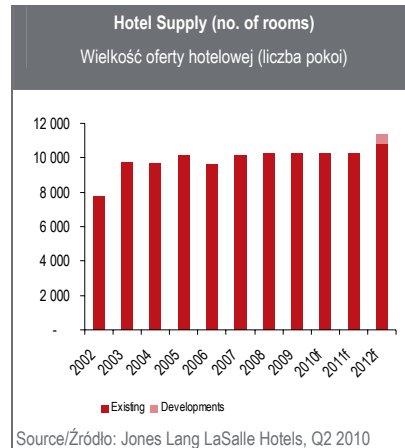
Warsaw benefits from a healthy balance between domestic and international demand, and has enjoyed increased exposure to international markets following Poland's accession into the European Union. Despite worsening financial conditions in 2008, total visitor arrivals grew by 7%, whilst the growth of bed nights started to slow down, which suggests trips to the city were becoming shorter. In the first nine months of 2009, visitor arrivals and bed nights fell by 1% and 9% respectively, largely driven by a decline in business travellers. Warsaw is not as fundamental to Poland's revenue as some of its Central and Eastern European counterparts, such as Prague and the overall Czech economy, Poland has proved to be one of the best performing economies in Europe and GDP is forecast to grow at a steady pace over the coming years, which should positively impact visitation into Warsaw.

Although attracting a balanced demand mix, the hotel market in Warsaw largely depends on the corporate sector, deriving business from companies in and around the city. Overall, room yield has developed favourably, displaying positive growth between 2005 and 2008. Nevertheless occupancy started to decline and continued to do so in 2009. The strongest decline was, however, experienced in average room rates which fell notably by 34.5% in 2009. As a result, overall yields show significant year-on-year declines of 38% in 2009.

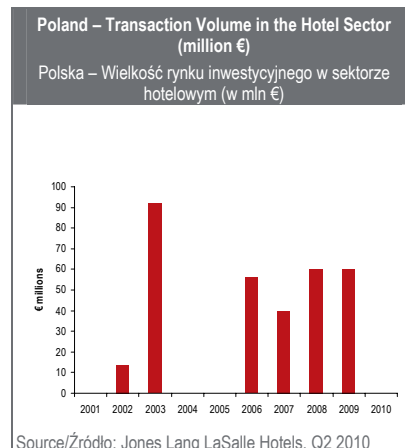
2010 has had a more positive start with an 8.8% increase in occupancy at year-to-date May, though average room rates continued to decline by 7.7%.

## Investment

Historically, the hotel investment market in Warsaw has remained relatively illiquid. International investors have continued to display strong interest in Poland; however much of the investor activity has taken place outside of Warsaw. In 2008, two hotels transactions occurred in Poland with a total volume of €60 million; despite worsening economic conditions, transaction volume remained at €60m in 2009. At year to date June 2010, no hotel transactions above €10 million have been recorded. Generally demand for well located quality hotels let to strong covenants remains strong.



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle Hotels, Q2 2010



## Podaż

Na koniec I poł. 2010r. warszawski rynek hotelowy oferował ponad 10 000 pokoi, z czego 32% w obiektach 3-gwiazdkowych, a kolejne 31% w obiektach 4- i 5-gwiazdkowych. W ostatnich latach oddano do użytku niewielką liczbę nowych hoteli i ta tendencja zapewne nie ulegnie zmianie w najbliższej przyszłości, pomimo współorganizowania przez Polskę mistrzostw Europy w piłce nożnej w 2012r. Obecne prognozy przewidują, że do 2012r. przybędzie niewiele ponad 500 pokoi hotelowych. Cztery istotne projekty zostały anulowane, z tego dwie działki zostały przeklasyfikowane pod projekty biurowe i mieszkaniowe. Istnieje duże ryzyko, że kolejne projekty będą odwoływane lub przekładane na okres, w którym powrócą lepsze warunki rynkowe. Tymczasem inwestorzy koncentrują się na swoich rynkach wewnętrznych, które są obciążone mniejszym ryzykiem.

## Popyt

Rynek hotelowy w Warszawie jest zbalansowany pomiędzy krajowym i międzynarodowym popytem. Od czasu wstąpienia Polski do UE korzysta z otwarcia na rynki zagraniczne. Pomimo pogarszającej się sytuacji finansowej, w 2008r. liczba odwiedzających wzrosła o 7%, jednak dynamika wzrostu liczby noclegów spadła, co może świadczyć o skróceniu czasu pobytu. W okresie od stycznia do września 2009r. liczba odwiedzających i noclegów spadła odpowiednio o 1% i 9%, co było w dużej mierze skutkiem spadku liczby podróży służbowych. Jednak statystyki Warszawy nie wpływają na wyniki ogólnokrajowe w takim stopniu, jak ma to miejsce w innych krajach Europy Środk. i Wsch., jak np. Praga na rynek czeski. Polska okazała się jedną z najprężniej rozwijających się gospodarek w Europie, z prognozami PKB na stabilnym wysokim poziomie, co z pewnością wpłynie pozytywnie na liczbę przyjazdów do Warszawy.

Pomimo stabilnego popytu, warszawski rynek hotelowy jest napędzany głównie przez sektor korporacyjny działający w mieście i jego okolicach. Wskaźnik rentowności pokoi kształtował się pozytywnie w latach 2005 - 2008. Niemniej jednak, wskaźnik wynajęcia pokoi zaczął maleć w 2008r, a trend ten trwał również w 2009r, nakładając się na spadające stawki za pokój (-34,5%). Skutkiem tego wskaźnik rentowności spadł o 38% w 2009r.

Rok 2010 przyniósł wzrost wskaźnika wynajęcia pokoi o 8,8% w okresie od stycznia do maja, jednak przeciętne stawki nadal spadały - o 7,7%.

## Ceny

Dotychczas hotelowy rynek inwestycyjny w Warszawie charakteryzował się niewielką liczbą transakcji. Inwestorzy międzynarodowi wykazują nadal duże zainteresowanie Polską, jednak wielu z nich jest aktywnych w miastach innych niż Warszawa. W 2008r. zainicjowano dwie transakcje o łącznej wartości 60 mln €, a wartość ta została utrzymana także w roku 2009, pomimo pogarszających się warunków ekonomicznych. W pierwszej połowie 2010r. nie zainicjowano transakcji, której wartość opiewałaby na kwotę wyższą niż 10 mln €. Zasadniczo popyt na wysokiej jakości hotele w dobrych lokalizacjach pozostaje znaczny.

# Market Practice

## Purchasing Cost Summary

VAT	Asset sale: 22% 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 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 22%;

## Leasing Practice Office

Lease length	5 years; 3-year rare and usually 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; external/structural – by landlord, not recovered through service charge; common areas – landlord, although recovered through service charge (with the exception of major repairs)
Insurance	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 5 - 8 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 (depending 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	8%-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: 22% 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. Sprzedaż udziałów: podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% ceny zakupu udziałów netto.
Koszty sądowe	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 22% VAT;

## Warunki najmu powierzchni biurowych

Długość najmu	5 lat; 3-letni okres najmu występuje sporadycznie i zwykle 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; zewnętrzne/strukturalne - właściciel, bez odzyskiwania poprzez opłatę eksploatacyjną; powierzchnia wspólna – właściciel, jednak koszt ten jest odzyskiwany poprzez opłatę eksploatacyjną (za wyjątkiem napraw głównych);
Ubezpieczenie	właściciel - ubezpieczenie budynku, (koszt ten jest odzyskiwany 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 renegotjacji, 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 5 - 8 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 renegotjacji 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	8%-16% rocznego czynszu plus VAT;
Dodatkowy pakiet oferowany najemcom	dofinansowanie kosztów aranżacji wynajmowanej powierzchni – stosowane tylko w przypadku kluczowych najemców;

# Warsaw – Map of Office and Warehouse Provision



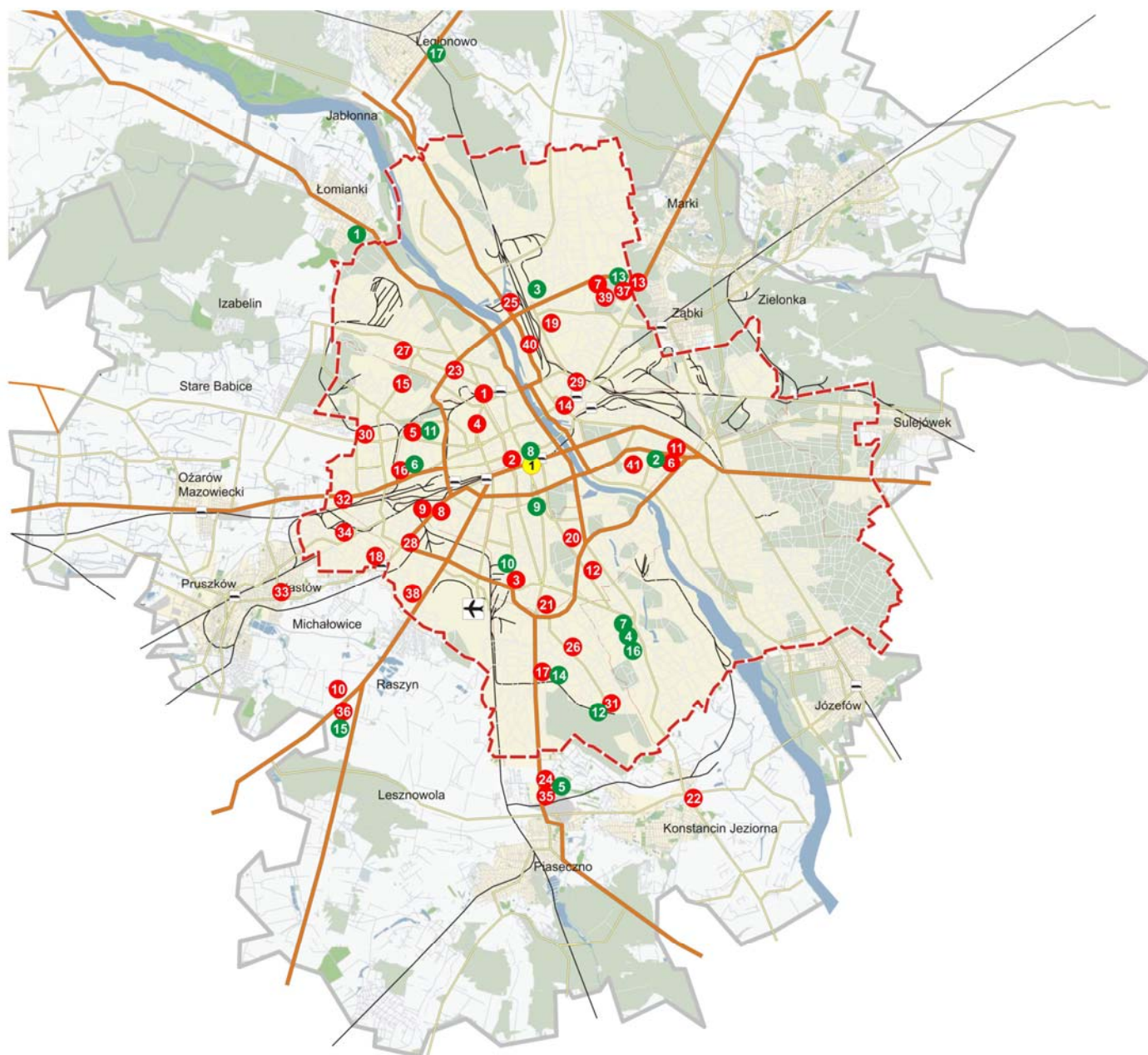
**Major Office Developments Planned for Delivery in 2010 / Główny Budynki Biurowe planowane na 2010r.**

- 1. Millennium Park D
- 2. Juventus HQ
- 3. Uniqa Forum
- 4. BTD
- 5. JM Tower
- 6. Zebra Tower
- 7. Lipiński Passage

**Major Warehouse Developments Under Construction / Główny Obiekty Magazynowe w Budowie**

- 1. Goodpoint Puławska II
- 2. Panattoni Park Ożarów
- 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 KEN
32. Tesco Polczyńska (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

## Major Planned Retail Schemes / Główne Planowane Obiekty Handlowe

1. Auchan Łomianki
2. Promenada Extension
3. Factory Annapol
4. Miasteczko Wilanów - Polnord / GTC
5. Headland Shopping Centre - Piaseczno
6. Eureka - Fort Wola Extension
7. Royal Wilanów - Capital Park
8. Cedet (Smyk)
9. BBI Plac Uni Lubelskiej
10. Galeria Mokotów Extension
11. Wola Park Extension
12. Tesco Kabaty Extension
13. Targówek Park Handlowy Extension
14. Real Ursynów Extension
15. Janki Park Handlowy Extension
16. Galeria Otwock
17. Wilanów One - AFI
18. Galeria Legionowo

--- City boundary / Granica miasta



**JONES LANG  
LASALLE®**

*Real value in a changing world*

## Contacts

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

+48 22 318 0000  
john.duckworth@eu.jll.com  
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  
www.joneslanglasalle.pl

**Pawel Szejter**  
Partner  
REAS Residential Advisors  
Poland

+48 22 380 2100  
pawel.szejter@reas.pl  
www.reas.pl

**Alister McCutcheon**  
Senior Vice President  
Jones Lang LaSalle Hotels  
London, UK

+44 207 399 5295  
alister.mccutcheon@eu.jll.com  
www.joneslanglasallehotels.com

Warsaw City Report – Q2 2010

**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)