



Real value in a changing world

on.point

Styczeń/January 2009

Trójmiejski
Rynek Nieruchomości

Tri-City Report



Tri-City – Map of Office and Warehouse Provision



● Major Existing Office Buildings / Główne Istniejące Budynki Biurowe

1. Alfa Plaza
2. Baltic Business Centre
3. Prokom HQ
4. Centrum Biurowe Hossa
5. Łużycka Office Park I
6. Hestia HQ
7. Arkońska Business Park I
8. Torus
9. Abrahama
10. Centrum Biurowe Vigo
11. Garnizon Business Space
12. Allcon@Park
13. Park Naukowo-Technologiczny
14. Artus Park
15. Sadowa Business Park
16. Lotos HQ

● Major Under Construction Office Buildings / Główne Budynki Biurowe w Trakcie Realizacji

1. Łużycka Office Park II
2. ODDK Platanowa 1
3. Arkońska Business Park II
4. Kartuska 201

● Existing Warehouses / Istniejące Magazyny

1. ProLogis Park Gdańsk
2. BIK Centrum Logistyczne Pruszcz Gdański

● Planned Warehouses / Planowane Magazyny

1. AIG/Lincoln Diamond Business Park Gdańsk
2. Panattoni Park Gdańsk

Key / Legenda:

- Planned roads / Planowane drogi
- City boundary / Granica miasta

Economy

High-tech & logistics on the rise, Gdańsk co-host Euro 2012

- Tri-City is the maritime capital of the country, inhabited by 745,000 people - the fourth most populated area in Poland.
- A highly qualified potential workforce of over 88,000 students enrolled at 24 higher education institutions in 2007.
- Gdańsk Lech Wałęsa International Airport, which ranks fourth in Poland with registered traffic of 957,424 passengers in H1 2008 (9% market share), provides connections to more than 30 cities worldwide. The 2nd terminal is currently being constructed (airport capacity would be 7 M passengers per year upon completion). The Tri-City Metropolitan Railway line looks set to connect the airport with Gdańsk and Gdynia by 2012, the year of the Euro Cup.
- Ports in Gdańsk and Gdynia are the biggest seaports in Poland and the southern part of the Baltic Sea. Gdańsk Port offers the largest deepwater container terminal on the Baltic Sea, allowing access for container vessels with up to a 15 meter draught, capable of handling 500,000 TEU per annum with the extension possibility to 1 M TEU p.a. With existing and planned road and rail connections to major inland distribution centres throughout Poland, DCT Gdańsk forms a platform for the continued development of a logistic market.
- The region is an important transportation hub due to its prominent location at the crossroads of three international routes: national roads No 6 (to Germany), No 7 (to Russia and Slovakia) and No 1 (to the Czech Republic).
- The Local Fast Train (SKM) provides excellent communication within the entire Tri-City metropolitan area (from Pruszcz Gdański to Wejherowo).
- The railway connection between Gdańsk and Warsaw would be improved by 2012 whereby the journey would be shortened to 2 hours 45 minutes.
- Significant recent road improvements include: Kwiatkowski Route linking Gdynia Port with the Ring Road; a stretch of the WZ (East-West) Route linking Armii Krajowej Av. with Kartuska Street; extension of the A1 to Nowe Marzy.
- Proposed infrastructure improvements to be accomplished by 2013 encompass: the Southern Ring Road – an express road S7 linking national road No 7 with the S6; Nowa Wałowa Street to connect Wałowa with Zwycięstwa Av.; WZ extension – Armii Krajowej will be linked with the Ring Road; the so called Green Road in Gdańsk as an alternative to Grunwaldzka-Zwycięstwa route will link the Ring Road (S6), the city centre and the Southern Bypass (S7).

Gospodarka

High-tech i logistyka w fazie rozwoju, Gdańsk współgospodarzem Euro 2012

- Trójmiasto zamieszkiwane jest przez 745 000 osób, co stanowi czwarty pod względem zaludnienia region w Polsce.
- Wykwalifikowana siła robocza - ponad 88 000 studentów uczących się na 24 wyższych uczelniach w 2007 roku.
- Międzynarodowe Lotnisko L. Wałęsy w Gdańsku, zapewnia połączenia z 30 miastami na całym świecie i zajmuje czwartą pozycję w kraju pod względem ruchu pasażerskiego – w pierwszej połowie 2008 roku obsłużyło 957 424 pasażerów (9% rynku). Obecnie trwają prace przy budowie drugiego terminala (po otwarciu możliwości przepustowe wzrosną do 7 mln pasażerów rocznie). Do czasu Euro 2012 Trójmiejska Kolej Metropolitalna połączy lotnisko z Gdańskiem i Gdynią.
- Porty w Gdańsku i Gdyni są największymi portami morskimi w Polsce i południowej części Morza Bałtyckiego. Gdański port dysponuje największym głębokowodnym terminalem kontenerowym na Morzu Bałtyckim, umożliwiającym wpłynięcie okrętów do 15 m zanurzenia, mogącym obsłużyć 500 000 TEU rocznie z możliwością rozbudowy do 1 mln TEU rocznie. Wraz z istniejącymi oraz planowanymi połączeniami drogowymi i kolejowymi z największymi śródlądowymi centrami dystrybucyjnymi w Polsce, DCT Gdańsk stanowi platformę do rozwoju rynku logistycznego.
- Region trójmiejski to istotny węzeł komunikacyjny na zbiegu trzech międzynarodowych tras: dróg krajowych Nr 6 (do Niemiec), Nr 7 (do Rosji i Słowacji) oraz Nr 1 (do Czech).
- Szybka Kolej Miejska (SKM) umożliwi doskonałą komunikację w całym obszarze metropolitalnym Trójmiasta (od Pruszcza Gdańskiego do Wejherowa).
- Do 2012 roku połączenie kolejowe pomiędzy Gdańskiem a Warszawą ma być zmodernizowane, dzięki czemu czas podróży skróci się do 2 godzin i 45 minut.
- Do istotnych usprawnień drogowych ostatnio zrealizowanych należą: Trasa Kwiatkowskiego łącząca port w Gdyni z obwodnicą, przedłużenie Trasy WZ łączącej Aleję Armii Krajowej z ulicą Kartuską, kolejny etap A1 do Nowych Marz.
- Wśród usprawnień drogowych planowanych do 2013 roku są m.in.: Południowa Obwodnica – droga ekspresowa S7 łącząca DK7 z S6; ul. Nowa Wałowa – łącząca ul. Wałową z Al. Zwycięstwa; przedłużenie Trasy WZ – połączenie Armii Krajowej z obwodnicą; tzw. Droga Zielona w Gdańsku, będąca alternatywą dla trasy Grunwaldzka-Zwycięstwa, która połączy Obwodnicę (S6) z centrum miasta i Obwodnicą Południową (S7).

Investment Market

CEE: frozen investments, yields are moving out

The recent investment transactions in the CEE have been evidently impacted by the turmoil in the financial markets. In principle, the critical lack of finance liquidity compounded by low levels of investor confidence resulted in a “wait and see” strategy. Essentially, the majority of investors have decided to put all on-going, pending and new investments on hold. It is very probable that most of the owners are likely to continue to delay sales of their assets in Q1 2009, when some of the funds are expected to re-open their investment activity.

Every country in the CEE witnessed a significant drop in real estate investment volumes in 2008 when compared with 2007. The biggest slowdown took place in Slovakia and Hungary (85.3% and 75.6% drop in investment volumes respectively). Romania witnessed 54.4% decline, Poland achieved the lowest drop in the region (“only” 50.8%) and Czech Republic placed second with a fall of 59.8% in the volume of transacted assets.

The significant outflow of active investors in the CEE coupled with the limited availability of finance resulted in a further decompression of prime yields by 50-150 basis points depending on asset class and location. It is however difficult to judge where the yields currently are, due to the very limited current transaction activity. We are likely to see conditions stabilizing throughout 2009, with more transactions closing and therefore building some broader pricing evidence, although this is unlikely to start until Q2 and Q3 of 2009.

Poland: will office transactions dominate again in 2009?

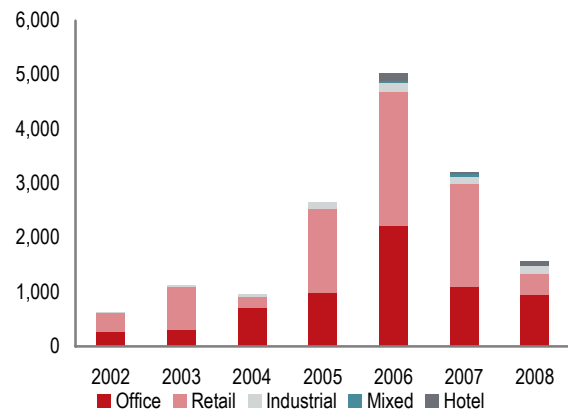
With a total investment volume of €1,564 million in 37 transactions completed in year 2008, Poland remained the driving investment destination in Central & Eastern Europe. It was achieved despite a strong drop in investment volumes reported in the CEE.

Unlike previous year, the vast majority of investment volume (€954 million representing 61% of turnover) in 2008 came from the office sector. The retail sector with a volume of €372 million accounted for 23.8%, whereas the share of the industrial sector (€155.7 million; 10%), hotels (€79 million; 5%) and mixed schemes (€2.8 million; 0.2%) accounted for the remaining 15.2%.

In the first nine months of 2008 prime yields in regional markets were fluctuated between 6% and 6.5%. October and November 2008 brought an upward shift of prime yields in the regional markets setting them at 7%+. Currently the investment market

in Warsaw is facing a similar transformation. We estimate that prime office yields reported to have reached the level of 5.75-6.25% in Q3 2008, have now increased by 50-75 bps. Although there is strong sentiment to support this trend, a precise adjustment can not be provided due to the lack of transactional evidence.

Real Estate Investment Volume in Poland by Sectors (million €)
/ Wartość transakcji inwestycyjnych w Polsce w podziale na sektory (w milionach €)



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, December 2008

Tri-City: more investment products in the pipeline

Although almost 50% of the office deals were concluded in the markets of regional cities, Tri-City reported only one significant office investment transaction in 2008 namely the sale of Arkońska Business Park I in Gdańsk. Therefore the investment activity in the Tri-City area measured by the volume of investment transactions is somewhat limited. This further underlines the fact that regional cities are following general CEE trends caused by the credit crunch and slowdown in the global economy. Nevertheless, projects in a construction stage (e.g. Przymorze Gallery, Galeria Rumia, Arkońska Business Park II, Łużycka Office Park II, Kartuska 201) are likely to become interesting investment products. They will be viewed with interest by potential investors in 2-3 years time provided the developers and investors are able to agree to mutually acceptable transaction terms.

It is expected that throughout 2009 prime yields in Tri-City for both retail and office developments will shift above 7%. Nevertheless, we believe that large German funds and other cash rich institutions buying with low leverage ratios requiring modest returns are expected to remain interested in the regional cities, taking advantage of an opportunity to place capital with modest competition. It is however clear that pricing will be adjusted and investors' interest will be limited to high quality properties.

Rynek Inwestycyjny

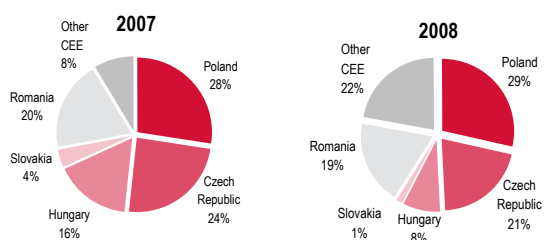
Europa Środkowo-Wschodnia – wstrzymane inwestycje, stopy kapitalizacji rosną

Transakcje inwestycyjne w Europie Środkowo – Wschodniej podlegały ostatnio silnemu wpływowi zawirowań na globalnych rynkach finansowych. Zasadniczy problem płynności finansowej spotęgowany poprzez dużą niepewność inwestorów odnośnie sytuacji rynkowej skutkowało przyjęciem strategii wyczekiwania na dalszy rozwój wypadków. W szczególności większość inwestorów zdecydowała się wstrzymać wszystkie obecnie prowadzone oraz planowane inwestycje. Z dużym prawdopodobieństwem, większość właścicieli wstrzymuje się ze sprzedażą aktywów do pierwszego kwartału 2009 roku, kiedy to spodziewane jest wznowienie aktywności przez niektóre z funduszy inwestycyjnych.

Porównując dane z lat 2007 i 2008, każdy kraj w regionie doświadczył znacznych spadków wolumenu inwestycji w sektorze nieruchomości. Największe spowolnienie miało miejsce na Słowacji i Węgrzech (odpowiednio o 85,3% i 75,6%). Rumunia zarejestrowała spadek o 54,4%. Polska osiągnęła najlepszy wynik ze spadkiem „tylko” o 50,8%, na drugim miejscu uplasowały się Czechy – wartość transakcji mniejsza o 59,8% niż w 2007 roku.

Znaczny odpływ aktywnych inwestorów połączony z ograniczoną dostępnością pieniądza spowodował dalszy wzrost stóp kapitalizacji o 50–150 punktów bazowych w zależności od klasy aktywów i jego lokalizacji. Jednak ciężko jest obecnie określić jednoznacznie poziom stóp zwrotu ze względu na ograniczoną liczbę transakcji. Oczekujemy stabilizacji warunków rynku inwestycyjnego na przestrzeni 2009 roku, zamknięcia większej liczby transakcji i stąd szerszej ewidencji cen, chociaż zapewne ten proces nie rozpocznie się wcześniej niż w drugim – trzecim kwartale bieżącego roku.

CEE Real Estate Investment by Country in 2008 and in 2007, excluding Russia / Inwestycje na rynku nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej w 2008, z wyłączeniem Rosji



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, January 2009

Polska – dominacja sektora biurowego również w 2009?

W 2008 roku Polska pozostała liderem w regionie i centrum zainteresowania inwestorów – zrealizowano 37 transakcji na łączną kwotę 1,564 miliarda €. Wynik ten został osiągnięty pomimo silnego spadku inwestycji w całym regionie.

W przeciwieństwie do poprzedniego okresu, w 2008 roku przeważająca wartość transakcji (61% obrotu czyli 954 mln €) zrealizowana została w sektorze biurowym. Rynek handlowy z wartością 372 mln € stanowił 23,8%; natomiast na pozostałe 15,2% złożyły się rynki: nieruchomości magazynowe 10% - 155,7 mln €; hotele 5% - 79 mln €, transakcje aktywami mieszanymi 0,2% - 2,8 miliona €.

Przez pierwsze dziewięć miesięcy 2008 roku, na regionalnych rynkach biurowych najlepsze stopy kapitalizacji wahały się pomiędzy 6% a 6,5%. Ostatni kwartał przyniósł wzrost do 7% i powyżej. Obecnie ta tendencja dotyczy również stolicy. Szacujemy, że stopy kapitalizacji, które w trzecim kwartale 2008 roku wynosiły 5,75%-6,25%, wzrosły aktualnie o 50–75 punktów bazowych. Chociaż trend ten wydaje się być silny, obiektywna ocena nie jest możliwa ze względu na brak transakcji na rynku.

Trójmiasto – nowe produkty inwestycyjne na horyzoncie

Chociaż w 2008 roku w skali kraju prawie 50% transakcji, których przedmiotem były obiekty biurowe zrealizowano na rynkach regionalnych, w Trójmieście zanotowano tylko jedną znaczącą transakcję – sprzedaż pierwszej fazy Arkońska Business Park w Gdańsku. Stąd wolumen inwestycyjny tego rynku jest ograniczony.

Fakt ten potwierdza tendencję podążania rynków regionalnych za ogólnymi trendami widocznymi w regionie spowodowanymi przez załamanie rynku kredytowego i spowolnienie globalnej gospodarki.

W latach 2009-2010 do użytku zostaną oddane następujące inwestycje komercyjne jak Galeria Przymorze, Galeria Rumia, kolejny etap Arkońska Business Park i Łużycka Office Park oraz Kartuska 201. Stanowią one potencjalne produkty inwestycyjne. W perspektywie najbliższych 2-3 lat spodziewamy się więc dużego zainteresowania inwestorów rynkiem trójmiejskim, o ile spotkają się wzajemne oczekiwania deweloperów i inwestorów w kwestii warunków transakcyjnych.

Przewidujemy, że w ciągu 2009 roku stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości handlowych i biurowych wzrosną powyżej 7%. Niemniej wierzymy jednak, że silne niemieckie fundusze inwestycyjne i inne mocne instytucje finansowe zależne głównie od kapitału własnego i mniej wymagające w kwestii zwrotu z inwestycji nadal będą zainteresowane miastami regionalnymi, w których konkurencja jest znacznie mniejsza. Niewątpliwie nastąpi korekta cen a zainteresowanie inwestorów ograniczy się do produktu wysokiej jakości.

Office Market

Local developers take control

Tri-City with 268,000 m² of modern office stock ranks fourth in Poland in respect of modern office supply, behind Warsaw, Kraków and Wrocław.

Gdańsk is the leading office destination in the region and accounts for more than 50% of office supply in Tri-City, followed by Gdynia (40%) and Sopot (10%).

The first modern office blocks started to be developed in the region during the late 1990s with the market development clearly accelerating over 2000-2003. The majority of buildings developed over this period were owner-occupied by Tri-City based companies such as Lotos and Prokom and headquarters of PKO BP, Hestia and SKOK.

Unlike other regional office markets in Poland, Tri-City is dominated by local developers such as Hossa, Allcon and Torus Inwestycje. The reason underlying this situation is that international developers have been actively proceeding with office projects in other secondary markets of Poland whilst competition from local, experienced developers, who are also constructors, created a certain entry barrier. This may change in the future along with other Polish regions becoming increasingly competitive in office terms.

Currently 39,000 m² of office accommodation is in a construction stage in Tri-City, less than in the other main office markets in Poland. These encompass: Arkońska Business Park II (18,000 m²), Kartuska 201 (2,200 m²) - both in Gdańsk, ODDK Platanowa 1 (5,500 m²) in Sopot and Łużycka Office Park II in Gdynia (13,400 m²).

The completion of office provision presently under construction is unlikely to affect the vacancy rate which fell from a record high of 20% in 2004 to 3% as at the end of 2008. Low vacancy demonstrates that the market is in a healthy condition and the new supply is balanced by stable demand.

Opportunities for Occupiers / Warunki najmu dla najemców

	Definition / Definicja	Notes / Uwagi
	Landlord favourable market conditions Rynek korzystny dla Wynajmującego	Indicates market conditions that are in favour of the Landlord and hence when it is most challenging for an occupier to seek new office space or renegotiate leases. <i>Rynek korzystny dla Wynajmującego i niesprzyjający Najemcy w poszukiwaniu nowej siedziby lub renegotiacji umowy najmu.</i>
	Relatively balanced between landlord and tenant market conditions <i>Rynek zrównoważony pomiędzy Najemcą a Wynajmującym</i>	Markets are relatively balanced where either landlord and tenant could potentially benefit from prevailing conditions. <i>Rynek zrównoważony, potencjalnie korzystny dla obydwu stron.</i>
	Tenant favourable market conditions Rynek korzystny dla Najemcy	Negative rental growth (or rents falling) and high vacancies <i>Spadek stawek czynszu najmu oraz wysoki wskaźnik powierzchni niewynajętej.</i>

Balanced market conditions at least in 2009

Low vacancy however, also implies limited leasing opportunities, particularly for companies from the BPO (Business Process Outsourcing) sector who typically require bigger floor plates (over 1,000 m²). These types of occupiers have no other option than to sign a pre-lease agreement for an office in projects in a construction or even planning stage. Pre-leases for 30-40% of the office space are, on the other hand, a prerequisite for debt-financed developers to raise bank financing for the construction.

Despite relatively high prime headline rents in Tri-City at €16-18/m²/ month as at the end of 2008, the office demand has been stable over the last couple of years. Office absorption is estimated at 44,000 m² y-o-y in 2008 and main lease agreements in 2008 included those with GE Money Bank, Acxiom, Arla Foods and Geoban Grupo Santander. We expect office take-up and absorption in 2009 to slow reflecting weaker office demand and low completions due to a worsening economic background. This may adversely affect office rents which, in our opinion, may be subject to downward pressure dropping to €15-16/ m²/ month in respect of prime headlines. In addition to lower rental costs, occupiers may expect slightly greater flexibility from landlords in the form of incentives such as rent-free periods and contribution towards fit-out, depending upon the initial standard of the office space.

The forecasted downward rental pressure may also be due to an increase in the supply during 2010. It must be remembered that the lease-up stage of the project commences once the developer obtains a building permit for the scheme. However, due to the current financial turmoil, not all of the proposed office projects would actually be delivered to the market and those undertaken speculatively might be delayed or held. We estimate that 34,700 m² will realistically be completed in 2009 and a further 14,300 m² in 2010.

	2007	2008	2009	2010	2011
Warsaw					
Kraków					
Wrocław					
Tri-City					
Katowice					
Poznań					
Łódź					

Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, January 2009

Young Tri-City

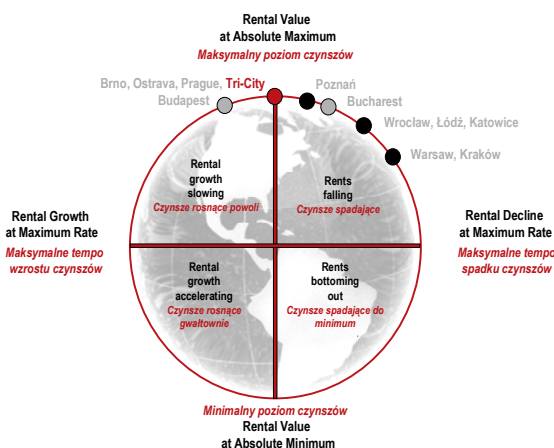
Local developers appear to be less dependent upon external financing and are therefore less exposed to financial distress. There is confidence in the office market potential and the amount of office space the market can sustain in the long run. This is demonstrated by the continued interest in large-scale mixed-use projects which are likely to create new public area in Tri-City. An example of this is a Garnizon development by Hossa. On a 24 ha site between Grunwaldzka Ave and Słowackiego street in Gdańsk, a mixed-use residential and commercial scheme is planned with the total potential for over 300,000 m², of which 140,000 m² are earmarked for offices. Another interesting development is proposed by TPS Otwarta Przystrzeń on a 3.4 ha site adjoining Hala Oliwii in Gdańsk. This is where over 100,000 m² of office space would be delivered to the market, of which 17,000 m² as Phase I.

The much anticipated Young City project should also go ahead shortly. This development is subject to the construction of Nowa Wałowa Street whereby the Gdańsk authorities and the developer have recently agreed on the mutual participation in construction costs. The project would rejuvenate the areas of the former Gdańsk shipyard and stands a good chance of creating a new urban area along the Martwa Wisła River with a planned promenade similar to developed riversides elsewhere in Europe e.g. London Embankment and Paris Rive Gauche. The development is being undertaken by Baltic Property Trust and TK Development, the latter purchased a 4.4 ha site from BPT on which a shopping centre and an office block would be built. The first stage to be completed in 2011 encompasses an office building of between 11,000 and 20,000 m² whilst the total site potential for offices exceeds 250,000 m².

A few other international developers own investment sites in Tri-City. Interesting sites, although complicated from a communication and archaeological point of view, are those located within Gdańsk city centre. These include Granary Island (Wyspa Spichrzów) and Polski Hak.

It is also worth highlighting that Tri-City benefits from the fact that it is relatively well covered with valid master plans (Gdańsk-80%, Gdynia-70% and Sopot 75%).

Short-term rental clock / Krótkookresowy cykl zmiany czynszów



Źródło/Source: Jones Lang LaSalle, January 2009

Rynek Powierzchni Biurowej

Lokalni deweloperzy kontrolują rynek

Trójmiasto z ponad 268 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej jest czwartym po Warszawie, Krakowie i Wrocławiu rynkiem biurowym w Polsce pod względem ilości powierzchni.

Największym rynkiem nowoczesnych powierzchni biurowych w Trójmieście jest Gdańsk, który skupia ponad 50% biurowców w aglomeracji. Nieco mniej zasobów posiada Gdynia (40%) i Sopot (10%).

Nowoczesne biurowce zaczęły powstawać w Trójmieście w drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych, a prawdziwy rozkwit rynku nastąpił w latach 2000-2003. W znacznej części były to nieruchomości wybudowane na potrzeby firm ściśle związanych w Trójmiastem – Lotosu i Prokomu oraz siedziby PKO BP, Hestii i SKOKu.

Rynek trójmiejski, w odróżnieniu od innych miast regionalnych, zdominowany jest praktycznie w 100% przez lokalnych deweloperów takich jak Hossa, Allcon czy Torus Inwestycje, które to firmy świadczą również usługi generalnego wykonawstwa. Świadomość silnej konkurencji ze strony doświadczonych, lokalnych firm, jak również dynamiczny rozwój innych miast regionalnych spowodowały, że żaden z dużych, międzynarodowych deweloperów nie rozpoczął do tej pory realizacji inwestycji biurowej w Trójmieście. Sytuacja ta powinna ulec zmianie w przyszłości wraz z coraz trudniejszą sytuacją na rynku najmu w innych głównych miastach Polski.

Aktualnie w Trójmieście powstaje 39 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, jest to najmniej spośród miast regionalnych, jednak trzeba pamiętać, że jest to wyłącznie wysiłek lokalnych firm. W tej chwili realizowane są następujące projekty: Arkońska Business Park II (18 000 m²), Kartuska 201 (2 200 m²) - obydwa w Gdańsku, ODDK Platanowa 1 (5 500 m²) w Sopocie oraz Łużycka Office Park II w Gdyni (13 400 m²).

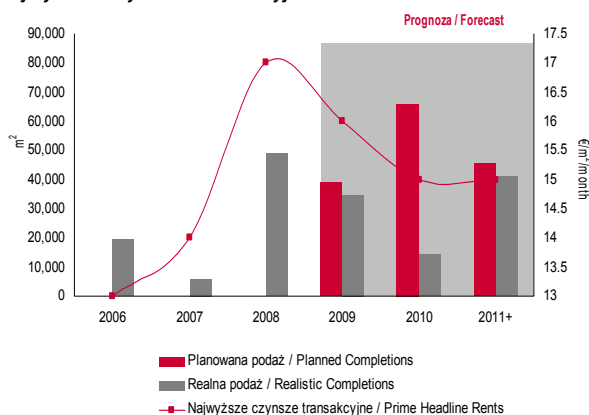
Obiekty będące w trakcie realizacji nie powinny mieć większego wpływu na wzrost wskaźnika pustostanów, który z bardzo wysokiego poziomu około 20% odnotowanego w 2004 roku spadł pod koniec 2008 roku do 3%. Niski poziom powierzchni niewynajętej świadczy o tym, że realizowana podaż jest równoważona przez popyt i rynek jest stabilny.

Zrównoważone warunki rynkowe co najmniej w 2009 r.

Niski wskaźnik pustostanów stwarza niestety ograniczenia przed nowymi firmami, głównie z sektora BPO, które poszukują większej powierzchni biurowej (ponad 1 000 m²). Firmy te, z powodu braku dostępnej powierzchni, zmuszone są do podpisywania umów najmu typu „pre-let”, czyli zawartych przed lub w trakcie realizacji budynku biurowego. Umowy tego typu są z kolei szansą dla deweloperów finansujących się zewnętrznie poprzez kredyty, którzy potrzebują zabezpieczenia w postaci umowy „pre-let” na ok. 30-40% powierzchni projektu w celu pozyskania finansowania na realizację inwestycji.

Pomimo wysokich podstawowych stawek czynszu najmu na poziomie 16,00-18,00 €/m²/miesiąc za najlepsze powierzchnie, popyt na biura w Trójmieście nieprzerwanie rósł od kilku lat. Absorpcja powierzchni pod koniec 2008 roku wyniosła licząc rok do roku ponad 44 000 m². W 2008 roku największe umowy najmu zostały zawarte przez GE Money Bank, Acxiom, Arla Foods oraz Geoban Grupo Santander. Szacujemy, że w 2009 roku poziom najmu będzie niższy z powodu zmniejszonego zapotrzebowania na powierzchnie biurowe i malej liczby realizowanych projektów. Obniżenie popytu, spowodowane głównie pogarszającą się sytuacją ekonomiczną i wstrzymywaniem decyzji dotyczących ekspansji, będzie miało wpływ na czynsze, które mogą wykazywać tendencję spadkową. Spodziewamy się, iż w latach 2009-2010 najwyższe osiągalne stawki czynszowe mogą obniżyć się do poziomu 15,00-16,00 €/m²/miesiąc. Oprócz bardziej korzystnych stawek czynszowych najemcy mogą spodziewać się elastyczności wynajmujących odnośnie dodatkowych zachęt w postaci wakacji czynszowych i ewentualnie partycypacji w kosztach wykończenia powierzchni w zależności od wyjściowego standardu powierzchni oddawanej do użytku w ramach projektu.

Completions (planned and realistic) and prime headline rents / Powierzchnia oddawana do użytku (planowana i realna) i najwyższe czynsze transakcyjne



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, January 2009

Do obniżenia czynszów przyczynić się może również przewidywany wzrost aktywności deweloperów od 2010 r., który spowoduje, że na rynek trafi więcej powierzchni. Trzeba bowiem pamiętać, że komercjalizacja budynku zaczyna się w

momencie uzyskania pozwolenia na budowę. Jednakże w związku z niekorzystną sytuacją na rynkach finansowych szanse na realizację wszystkich zapowiadanych przez deweloperów inwestycji są raczej znikome i projekty bez zabezpieczonych umów najmu będą opóźniane lub wstrzymane. Szacujemy, iż w 2009 r. realnie zostanie oddanych do użytku jedynie 34 700 m² powierzchni biurowej, a kolejne 14 300 m² trafi na rynek w 2010 r.

Młode Trójmiasto

Na turbulencje na rynkach finansowych bardziej odporni są lokalni deweloperzy, mniej uzależnieni od zewnętrznych źródeł finansowania. Wychodząc naprzeciw zapotrzebowaniu na nowe powierzchnie biurowe prezentują swoje coraz bardziej śmiałe projekty. Jednym z nich jest inwestycja o nazwie „Garnizon”, której deweloperem jest firma Hossa. Na 24 ha między Al. Grunwaldzką / ul. Słowackiego / ul. Chrzanowskiego / ul. Szymanowskiego w Gdańsku ma powstać na przestrzeni lat ponad 300 000 m² powierzchni komercyjnej i mieszkaniowej, z czego 140 000 m² mają stanowić biura. Kolejną spektakularną inwestycję planuje prywatny inwestor reprezentowany przez TPS Otwarta Przestrzeń. Na działce o powierzchni ok. 3,4 ha przy Hali Oliwii w Gdańsku ma powstać ponad 100 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 17 000 m² w pierwszej fazie jako jeden obiekt.

Po latach oczekiwania tempa nabiera wielofunkcyjna inwestycja „Młode Miasto”, której powstanie uzależnione jest od budowy ul. Nowej Wałowej. Latem 2008 r. podpisane zostało porozumienie pomiędzy inwestorem a władzami Gdańska dotyczące wspólnej partycypacji w kosztach budowy ul. Nowej Wałowej. Na ponad 27 ha terenu byłej Stoczni Gdańskiej mają być skupione funkcje biurowe, handlowe i hotelowe. Inwestycja ma szansę stworzyć nową przestrzeń miejską w tym rejonie Gdańska oraz zagospodarować nabrzeże Martwej Wisły, a planowana promenada przypominać będzie najlepsze wzory europejskie takie jak londyński Embankment czy paryski Rive Gauche. Projekt będzie realizowany przez Baltic Property Trust i TK Development, która to firma nabyła od BPT 4,4 ha teren pod centrum handlowe i budynek biurowy. W I etapie planowanym na 2011 r., powstać ma między 11 000 a 20 000 m² biur, a całkowity potencjał terenu pod inwestycje biurowe wynosi ponad 250 000 m².

Również kilku innych międzynarodowych deweloperów jest w posiadaniu gruntów inwestycyjnych w Trójmieście. Ciekawymi, choć trudnymi pod względem komunikacyjnym i archeologicznym, są obszary położone w granicach centrum Gdańska, jak Wyspa Spichrzów czy Polski Hak.

Warto wspomnieć, iż bardzo korzystny dla nowych inwestorów jest fakt, że Trójmiasto jest w dużym stopniu pokryte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (Gdańsk-80%, Gdynia-70% i Sopot-75%).

Hotel Market

Quality improves, further operators on the horizon

The Tri-City region is very popular with Polish and international tourists (e.g. from the Nordics, UK, Germany and Italy) during the summer months, particularly Sopot offering a range of spa resorts. With an expanding business sector, in particular in Gdańsk, conference demand has also become an important driver of tourism in recent years. The area is expected to benefit additionally from Poland's co-hosting of the 2012 Euro Cup.

The Tri-City hotel market currently offers 45 graded hotels with about 3,200 rooms. Hotel supply is concentrated in the mid market segment, although recent years have experienced the entrance of several four and five star hotels – e.g. Sheraton in Sopot and Sofitel in Sopot.

Sopot has the second largest supply in Tri-City, contributing 987 keys, which represents 31% of total supply.

More international hotel chains are eagerly looking to enter the area including Qubus. Overall hotel supply is expected to increase by almost 1,000 rooms over the next three years. Radisson Gdańsk would open in spring 2009, while Hilton Gdańsk recently started construction. Moreover, Scandic has announced that it will enter Poland in 2009 by taking over a 143 room hotel in Gdańsk (currently branded Holiday Inn). Scandic has signed a long-term lease with the owner - Invesco's European Hotel Real Estate Fund.

Hotel performance is rather stable across the year in Gdańsk and Gdynia, but more seasonal in Sopot where demand is driven by holidays. Room yield can be expected to reach its peak in summer months for Sopot and spring and autumn for Gdańsk when the prime conference and business demand occurs. In these periods, the occupancy rate oscillates between 65% and 75%. Although the hotel market could see a slowdown in the short term due to the current global market conditions, hotels in Tri-City are likely to experience substantial growth in the longer term as the Polish economy strengthens and disposable incomes increase.

In the Tri-City area, investment activity has mainly been focused on developments and improvements to existing supply. One sale was reported in 2007, when the Holiday Inn Gdańsk (now due to become Scandic Hotel) was sold as part of a European portfolio of 4 hotels to Invesco who bought it for a European Real Estate Investment Fund. Going forward, with ongoing interest from international operators looking to enter the market, it is likely that investors will remain interested in the Tri-City area.

Rynek Hotelowy

Standard rośnie, kolejni operatorzy na horyzoncie

Rejon Trójmiasta, a zwłaszcza Sopot z wieloma obiektami spa, jest popularnym miejscem wypoczynku letniego dla krajowych i zagranicznych turystów (np. Skandynawów, Brytyjczyków, Niemców, Włochów). Ważnym czynnikiem wzrostu turystyki w ostatnich latach, zwłaszcza w Gdańsku, jest również zyskujący na znaczeniu sektor ruchu biznesowo-konferencyjnego. Dodatkowy rozwój turystyki w regionie spodziewany jest w efekcie współorganizacji przez Gdańsk piłkarskiego Euro 2012.

Obecnie trójmiejski rynek hotelowy oferuje 3 200 pokoi w 45 skategoryzowanych hotelach. Większość oferty mieści się w segmencie rynku średnich cen. Jednak w ostatnich latach weszło na rynek kilka obiektów kategorii 4 i 5 gwiazdek – np. Sheraton Sopot, Sofitel Sopot.

Sopot reprezentuje drugą największą podaż w regionie - 987 pokoi co stanowi 31% udziału w rynku lokalnym. Kolejne międzynarodowe sieci hotelowe, w tym Qubus, szukają szans wejścia na rynek. W ciągu trzech następnych lat spodziewany jest wzrost podaży o prawie 1 000 pokoi. Radisson Gdańsk otworzy się wiosną tego roku, natomiast Hilton Gdańsk właśnie rozpoczął budowę. Dodatkowo, sieć Scandic zapowiedziała wejście na rynek w 2009 roku przez przejęcie 143 pokojowego obiektu Holiday Inn w Gdańsku. Scandic podpisał długoterminową umowę najmu z właścicielem obiektu – European Hotel Real Estate Fund należącym do grupy Invesco.

Obroty rynku hotelowego są stabilne w ciągu roku w Gdańsku i Gdyni, podczas gdy w Sopocie ulegają sezonowym wahaniom gdyż są stymulowane głównie w sezonie wakacyjnym. Można spodziewać się, że w Sopocie najwyższe współczynniki dochodowości osiągane są latem, natomiast w Gdańsku wiosną i jesienią, kiedy rejestrowany jest najwyższy ruch biznesowo-konferencyjny. W tych okresach, współczynnik wynajętych pokoi waha się pomiędzy 65% a 75%. Choć w krótkiej perspektywie rozwój rynku hotelowego może ulec spowolnieniu wskutek globalnego kryzysu ekonomicznego, w długiej perspektywie czasu sektor hotelowy w Trójmieście powinien zanotować znaczny wzrost dzięki wzmacniającej się polskiej gospodarce i rosnącej sile nabywczej.

Aktywność inwestycyjna operatorów przejawia się głównie w rozbudowie i modernizacji istniejących zasobów. Ostatnio tj. w 2007 roku zanotowano jedną transakcję – Holiday Inn Gdańsk (jego operatorem zostanie Scandic) w ramach pakietu czterech obiektów ulokowanych w Europie, został zakupiony przez Invesco dla ich funduszu European Real Estate Investment Fund. Przewidujemy, że duże zainteresowanie międzynarodowych operatorów hotelowych rynkiem trójmiejskim pociągnie za sobą napływ inwestorów.

Retail Market

Market stabilises, big changes in Gdańsk on the ascent

The modern retail market in Tri-City and its agglomeration¹ is well supplied with all retail formats trading on the market: shopping and shopping & leisure centres (e.g. Galeria Bałtycka, Klif, Madison), factory outlets (Fashion House), retail parks (Matarnia, Top Shopping), DIY and furniture and home furnishings stores. At the end of 2008, the total retail supply reached 561,000 m² of GLA, of which 68% (385,800 m²) account for shopping centres. Shopping centre density was 395 m² per 1,000 inhabitants which ranks the Tri-City agglomeration 6th amongst the eight major metropolitan areas in Poland. We do not expect any fundamental market turn by the end of 2010 due to low development activity in Tri-City – currently 90,000 m² of space is in a construction stage including Klif phase II, Przymorze Centre, and Wzgórze phase II. Moreover, the current economic turmoil may lead to delays of some projects.

The density ratio is expected to increase to 450 m² by end of 2010 while the following two years i.e. 2011 and 2012 will see a rally on the market. This is when retail components of important mixed-use projects i.e. Young City/ Młode Miasto (approx. 61,000 m²) and Targ Sienny i Rakowy (approx. 25,000 m²) would be completed. Both of them, due to their prominent location and expected high interest from top retailers, should considerably strengthen the retail sector in the city centre. So far, a clear tendency was to develop retail facilities along the Ring Road (hypermarket – anchored shopping centres, DIYs, Ikea with the adjacent Matarnia Retail Park) or along Grunwaldzka Ave running through districts of Wrzeszcz, Oliwa, Przymorze (e.g. Galeria Bałtycka, Alfa, Manhattan, Real, Castorama, Praktiker).



Gdańsk, Galeria Bałtycka

Galeria Bałtycka can currently be regarded as a clear leader in the retail sector. It benefits from a considerable size (46,000 m²) and a wide range of 200 brands, some of which are not represented elsewhere in Tri-City (e.g. Apriori, Biba, Penny Black, Hugo Boss, Bershka).

Klif in Gdynia, upon extension up to 30,000 m², will also enhance its market position. The project will also include new brands that have not entered the regional market so far – e.g. Baldessarini, Furla, Pinko, Pollini, Patrizia Pepe, LiuJo.

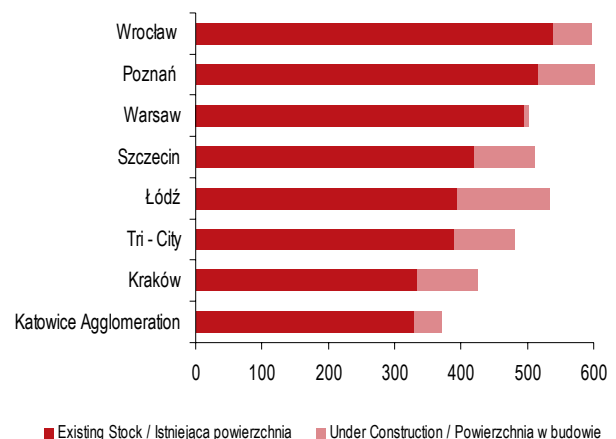
The northern areas of the agglomeration (Rumia, Reda, Wejherowo) are likely to increase in retail supply by the end of 2009 – besides the existing Port Rumia (an Auchan hypermarket with a gallery of shops and Leroy Merlin) Galeria Rumia by Polimeni will open as a downtown shopping centre.

City centre retailing in the Tri-City agglomeration has been undersupplied so far. Długi Targ street in Gdańsk with its restaurants, cafes and art galleries is rather a tourist destination than a proper retail street. Also Świętojańska street in Gdynia, being historically the city's prime high street, steadily loses profile with unit shops and restaurants being replaced by banks and mobile phones operators. The revitalisation and re-development of the Wyspa Spichrzów (Granary Island) within the Gdańsk Old Town may bring some improvement in this respect. The local authorities' intention is to attract investors to create a new area of recreation, culture and shopping amenities which would extend the tourist route of Długi Targ.

The majority of schemes register occupancy rates close to 100%. Due to a forthcoming slowdown in the market we forecast a slight increase of the available space, particularly in the centres with historically high vacancies.

Currently prime shopping centre rents peak at €50 / m² / month. We would not foresee the rents to increase within a 2-year perspective due to the global economic slowdown and the resulting limited demand for new retail space from retailers.

Shopping centre density ratio in major agglomerations (m² / 1,000 residents / Nasycenie powierzchnią centrów handlowych w głównych aglomeracjach (m² / 1 000 mieszkańców)



¹ Tri-City agglomeration encompasses Gdańsk, Gdynia, Sopot and adjacent towns and villages of Rumia, Reda, Wejherowo, Pruszcz Gdański, Szemud, Kosakowo, Żukowo, Cedry Wielkie and Kolbudy. Thus defined entire metropolitan area is inhabited by 988,000 residents.

Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, January 2009

Rynek Powierzchni Handlowej

Okres stabilizacji, szykują się duże zmiany w Gdańsku

Rynek nowoczesnej powierzchni handlowej w aglomeracji trójmiejskiej² jest dobrze rozwinięty. Obecne są wszystkie formaty sprzedaży: centra handlowe (np. Galeria Bałtycka, Klif, Madison), centra wyprzedażowe (Fashion House), parki handlowe (Matarnia, Top Shopping), magazyny handlowe typu „dom i ogród” bądź z meblami i artykułami wyposażenia mieszkania. Obecnie podaż tego rynku osiąga 561 000 m², z czego 68% stanowią centra handlowe - czyli 385 800 m², co przekłada się to na współczynnik nasycenia 395 m² / 1 000 mieszkańców. Wielkość ta plasuje aglomerację na szóstym miejscu wśród ośmiu największych obszarów metropolitarnych w Polsce. Nie spodziewamy się znaczącej zmiany tej pozycji do roku 2010 ze względu na stosunkowo niską aktywność deweloperów – obecnie w budowie jest ok. 90 000 m² nowej powierzchni centrów handlowych (np. Klif – rozbudowa, Centrum Przymorze, Wzgórze – rozbudowa). Co ważniejsze, obecny kryzys finansowy może spowodować opóźnienia w realizacji niektórych projektów.

Wskaźnik nasycenia powierzchnią centrów handlowych na koniec roku 2010 wyniesie ok. 450 m². Dopiero lata 2011-2012 mogą przynieść znaczne ożywienie – w tym czasie powinny zostać zrealizowane komponenty handlowe w ramach projektów wielofunkcyjnych Młode Miasto (ok. 61 000 m²) oraz Targ Sienny i Rakowy (ok. 25 000 m²).

Obydwie te inwestycje, ze względu na swoją lokalizację i spodziewane wysokie zainteresowanie najlepszych marek, znacznie poprawią pozycję handlu w centrum Gdańska. Dotychczas dominowała tendencja lokowania obiektów handlowych wzdłuż obwodnicy trójmiejskiej (centra handlowe z hipermarketami, magazyny „dom i ogród”, Ikea wraz z parkiem handlowym Matarnia) albo w ciągu Al. Grunwaldzkiej, w dzielnicach Wrzeszcz, Oliwa, Przymorze (m.in. Galeria Bałtycka, Alfa, Manhattan, Real, Castorama, Praktiker).

Obecnie za wiodące centrum na tym rynku można uznać Galerię Bałtycką ze względu na jej wielkość (46 000 m²) i szeroką ofertę 200 marek, z których część jest obecna tylko w tym obiekcie (np. Apriori, Biba, Penny Black, Hugo Boss, Bershka).

Znacznie wzmocni swoją i tak już ugruntowaną pozycję rynkową gdyński Klif, który po rozbudowie będzie miał ok. 30 000 m² powierzchni najmu i mieścił wiele luksusowych sklepów dotychczas nieobecnych w Trójmieście (np. Baldessarini, Furla, Pinko, Pollini, Patrizia Pepe, LiuJo).

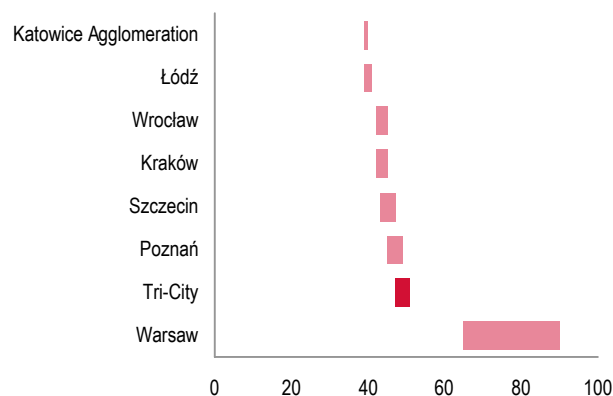
Wzrośnie podaż nowoczesnego handlu w północnym rejonie aglomeracji (Rumia, Reda, Wejherowo) – oprócz istniejącego Portu Rumia (hipermarket Auchan, galeria sklepów, Leroy Merlin), do końca 2009 roku otworzy się śródmiejski obiekt Galeria Rumia realizowany przez Polimeni International.

Handel wzdłuż głównych ulic w Trójmieście dotychczas był słabo rozwinięty. Długi Targ w Gdańsku jest raczej miejscem turystycznym z restauracjami, kawiarniami i galeriami sztuki. Świętojańska w Gdyni – będąca historycznie reprezentacyjną ulicą – stopniowo traci swoje znaczenie, a sklepy i restauracje zastępowane są przez banki i operatorów sieci komórkowych. Poprawę w tym kontekście może przynieść rewitalizacja Wyspy Spichrzów w obrębie gdańskiej Starówki. Władze lokalne chcą tam przyciągnąć inwestorów, którzy wykreują nowy rejon rekreacji i zakupów będący przedłużeniem turystycznego szlaku Długoego Targu.

W większości obiektów rejestrujemy poziom wynajęcia powierzchni osiągający 100%. Wskutek nadchodzącego spowolnienia rozwoju rynku przewidujemy niewielki wzrost podaży dostępnej powierzchni, zwłaszcza w obiektach, które historycznie notowały wysokie wskaźniki pustych lokali.

Czynsze w centrach handlowych za najlepiej ulokowane lokale o powierzchni ok. 100 m² osiągają obecnie 50 € / m² / miesiąc. Nie spodziewamy się ich wzrostu w perspektywie 2 lat ze względu na spowolnienie gospodarcze i ograniczony popyt najemców.

Prime Shopping Centre Rents in major agglomerations (€/m²/month) / Czynsze w centrach handlowych w głównych aglomeracjach



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, January 2009

² Aglomerację trójmiejską zamieszkuje 988 000 osób; oprócz Gdańska, Gdyni i Sopotu wliczamy do niej sąsiadujące miasta i gminy: Rumia, Reda, Wejherowo, Pruszcz Gdański, Szemud, Kosakowo, Żukowo, Cedry Wielkie i Kolbudy.

Warehouse Market

Small market

The warehouse and logistic market in Tri-City is still a fledgling one. The current warehouse supply of 102,000 m² accounts for only 2% of Polish stock. For comparison, the logistic volume in Silesia is eight times bigger than that in Tri-City.

Until now, only two industrial developers have embarked upon the development of warehouse and logistics centres in the region. These include: Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK) with a Logistic Center in Pruszcz Gdański (11,000 m², acquired by Guardian in 2008) and ProLogis with a logistic centre in Gdańsk-Kokoszki (91,000 m²), of which 20,000 m² were completed in Q4 2008.

Other developers have also secured sites in Tri-City for industrial development. These are: Panattoni with a planned project near Rafineria Gdańska and AIG Lincoln on the Tri-City ring road in the Szadółki area. However, we are of the opinion that warehouse projects are unlikely to be developed speculatively under the current financial and economic circumstances and will require significant pre-letting of approx. 50-60% of the area to go ahead. We are of the opinion that built-to-suit projects appear to be market trend / opportunity at present.

Significant opportunities

In our view, Tri-City would benefit in the mid to long term from an improving road infrastructure, and more importantly, access to the two seaports in Gdańsk and Gdynia. The freight reloading capacity of the seaport in Gdynia has doubled in the last four years and it has gained access to the Tri-City ring road via the completed Kwiatkowskiego Route and refurbished Janka Wiśniewskiego street.

Gdańsk's seaport offers the largest deepwater container terminal (DCT) on the Baltic Sea, allowing access for container vessels with up to a 15 metre draught, capable of handling 500,000 TEU per annum with the extension possibility to 1 million TEU p.a. Thus, DCT Gdańsk forms a platform for the development of a logistics market. Indeed, the area surrounding the seaport in Gdańsk would undergo a re-development over the coming years whereby the Pomorskie Logistic Centre would be developed with a total potential of 700,000 m² of warehouse space. The local authorities in Gdańsk are in discussions with potential logistics operators for the first phase on a 108 ha site with a 30 year land lease, expected to be signed in 2009.

Jones Lang LaSalle research clearly indicates that logistic operators prefer to be located within a 50km radius from a seaport which demonstrates the logistics potential of Tri-City.

In addition, the Tri-City market will gain importance upon completion of the A1 highway linking northern Poland with the Czech Republic, improvement to the S7 express road and modernization of the railway connection with Warsaw.

Due to the limited supply of warehouse space in Tri-City, the existing facilities command relatively high rents. Prime headline rents are currently at €3.60-4.50/m²/month with effective rents ranging from €3.60 to €3.85/m²/month.

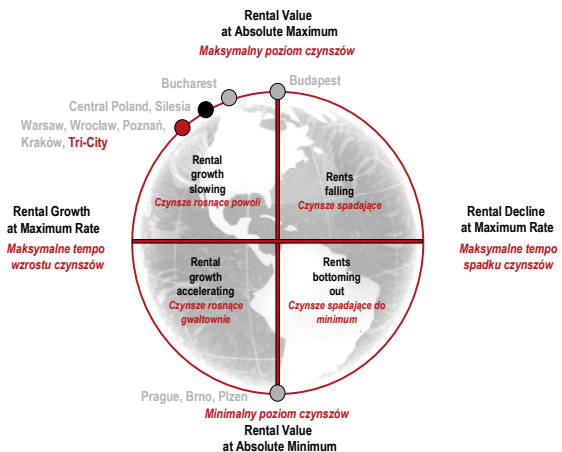
Prime Headline Industrial Rents in major agglomerations (€/m²/month) / Czynnysze transakcyjne za powierzchnię magazynową w głównych aglomeracjach



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, January 2009

Further moderate rental growth is possible in the short term i.e. 6 month period. This is because the currently available space (5,800 m² corresponding to a vacancy rate of 5%) is likely to be leased-up in H1 2009. This, combined with an extremely limited future supply forecast for 2009, is expected to put upward pressure on rents.

Short-term rental clock / Krótkookresowy cykl zmiany czynszów



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, January 2009

It is extremely difficult to foresee how the situation will evolve in 2009 on the demand side. Warehouse take-up in Tri-City is estimated at 38,000 m² for the entire 2008; however, it is arguable whether a similar take-up level would be repeated in 2009. The main lease contracts signed in 2008 included: Dr Oetker (5,600 m²), Schenker (5,300 m²), Rohlig (4,100 m²) Hellmann (3,900 m²) and Leroy Merlin (3,750 m²).

Rynek Powierzchni Magazynowej

Mały rynek

Region Trójmiasta jest zaliczany do wschodzących rynków magazynowych. Zasoby na poziomie 102 000 m², którymi aktualnie dysponuje stanowią jedynie około 2% magazynów w Polsce. Dla porównania w rejonie Górnego Śląska zasoby magazynowe są prawie 8 razy większe.

Do tej pory jedynie dwóch deweloperów zdecydowało się na wybudowanie parków logistycznych w tym regionie. Jest to Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK) z projektem Logistic Center w Pruszczu Gdańskim (11 000 m² nabyte przez Guardian w 2008 r.) oraz ProLogis z parkiem logistycznym w rejonie Gdańsk-Kokoszki (91 000 m²), w którym w 4 kwartale 2008 r. zakończono budowę ostatniej hali o powierzchni 20 000 m².

Inni deweloperzy działający na polskim rynku również zabezpieczyli w okolicach Trójmiasta działki pod realizację swoich projektów. Jest wśród nich Panattoni, który posiada teren obok Rafinerii Gdańskiej oraz AIG/Lincoln z działką przy wjeździe na obwodnicę Trójmiasta w okolicach Szadółek. Uważamy jednak, że w związku z niekorzystną sytuacją na rynkach finansowych projekty magazynowe będą czekać na podpisanie umów typu „pre-let” na ok. 50-60% powierzchni najmu i bez zabezpieczenia w postaci tego typu umów nie będą realizowane spekulacyjnie. W naszej opinii, w obecnych warunkach rynkowych szansą jest realizacja magazynów pod konkretnego klienta tzw. „built-to-suit”.

Logistycznym atutem Trójmiasta jest niewątpliwie poprawiająca się infrastruktura drogowa i przede wszystkim dostęp do portów w Gdańsku i w Gdyni. Liczba przeładunków w porcie w Gdyni w przeciągu ostatnich 4 lat podwoiła się, a dodatkowo port zyskał bezpośrednie połączenie z obwodnicą Trójmiasta dzięki ukończonej Trasie Kwiatkowskiego i zmodernizowanej ul. Janka Wiśniewskiego. W 2007 roku port w Gdańsku powiększył się o największy głębokowodny terminal kontenerowy w rejonie Bałtyku.

Z badań przeprowadzonych przez Jones Lang LaSalle wynika, że firmy powiązane z logistyką cenią sobie lokalizację do 50 km od portu, co potwierdza bardzo duży potencjał rozwojowy Trójmiasta jako regionu logistycznego.

Dobre perspektywy

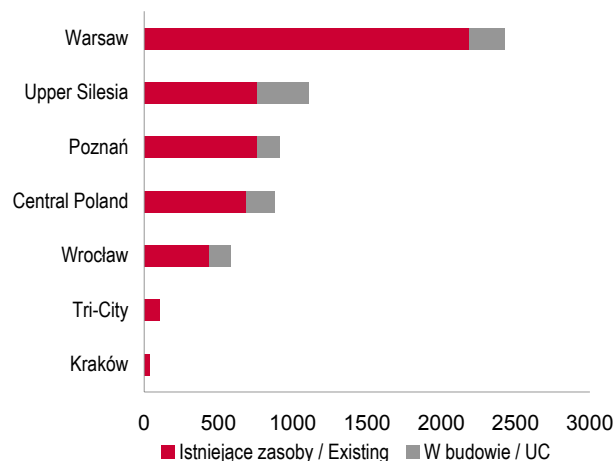
Rynek trójmiejski dodatkowo zyska na znaczeniu po ukończeniu autostrady A1 łączącej północną Polskę z Czechami. Przebudowa drogi szybkiego ruchu S7 oraz modernizacja linii kolejowej w kierunku Warszawy w połączeniu

z dostępem do dynamicznych portów niewątpliwie dodatkowo wpłynie na zainteresowanie deweloperów tym regionem.

Magazyny w okolicach Trójmiasta nigdy nie należały do tanich, miało to związek głównie z małą dostępnością powierzchni. Aktualnie za wynajem magazynu najemcy płacą 3,60-4,50 €/m²/miesiąc, co odpowiada efektywnym stawkom czynszu na poziomie 3,60-3,85 €/m²/miesiąc.

Możliwy jest naszym zdaniem niewielki wzrost stawek czynszu za powierzchnię magazynową w najbliższym czasie tj. w okresie kolejnych 6 miesięcy. Prognoza ta wynika z faktu, iż aktualnie wolne zasoby magazynów w Trójmieście (szacowane na 5 800 m², co jednoznacznie jest ze współczynnikiem powierzchni niewynajętej na poziomie 5%) zostaną prawdopodobnie wynajęte w 1 połowie br. Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na spodziewany lekki wzrost czynszów jest niska aktywność deweloperów w Trójmieście, którzy – podobnie jak i w całym kraju – oddadzą do użytku niewiele nowej powierzchni magazynowej.

Poland Warehouse Stock ('000 m²) / Podaż Powierzchni Magazynowej w Polsce (tys. m²)



Source/Źródło: Jones Lang LaSalle, January 2009

Niezmiernie trudno jest prognozować rozwój sytuacji po stronie popytu w 2009 r. W całym 2008 r. wynajęto w Trójmieście zgodnie z szacunkami Jones Lang LaSalle około 38 000 m² powierzchni magazynowej. Sądzymy, iż wynik ten może nie być powtórzony w bieżącym roku. Największe umowy najmu powierzchni magazynowej w 2008 r. zawarto m.in. z: Dr Oetker (5 600 m²), Schenker (5 300 m²), Rohlig (4 100 m²) Hellmann (3 900 m²) i Leroy Merlin (3 750 m²).



ProLogis Park Gdańsk

Residential Market

Demand is weakening, prices falling

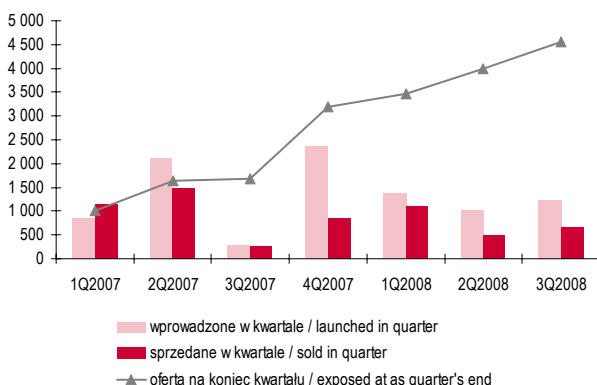
In 2008 developers have started adapting to the decreasing demand, by reducing the number of granted permits and therefore commenced constructions. Nonetheless, in Q1-Q3 2008 1,200 flats were launched on the market with a total of 3,600 units – i.e. 10% more than in the corresponding period of 2007. At the end of Q3 2008, resulting from rather weak sales results, nearly 4,600 units remained on sale – i.e. 14% more than in the previous quarter and as much as 2.7 times more than a year before.

Large supply against limited demand has resulted in decreasing prices. The average asking price at the end of Q3 2008 equalled PLN 7,300/ m² - thus 1.8% lower than in the preceding quarter. Per annum, (comparing Q3 2008 to Q3 2007), average asking prices in the Tri-City market reduced by 14% – the highest rate amongst Poland's largest agglomerations. Units launched for sale in Q3 2008 were priced at PLN 7,100/m² on average.

Current high sales rates recorded in the Tri-City have mainly resulted from very well performing sales in 2006 and H1 2007. At present, units with close delivery dates or already delivered to the market enjoy the highest interest; hence, units completed but unsold account for only ca. 5% of the existing offer.

According to developers' declarations, more than 6,000 flats would be delivered to the Tri-City market in 2009. It can however be foreseen that due to the financial crisis, construction of some projects may be delayed or even withheld owing to financial problems.

Residential units sold, launched and exposed in Tri-City / Mieszkania sprzedane, wprowadzone i znajdujące się w ofercie rynkowej w Trójmieście



Source/Źródło: REAS, Residential Advisors

Rynek Mieszkaniowy

Popyt słabnie, ceny spadają

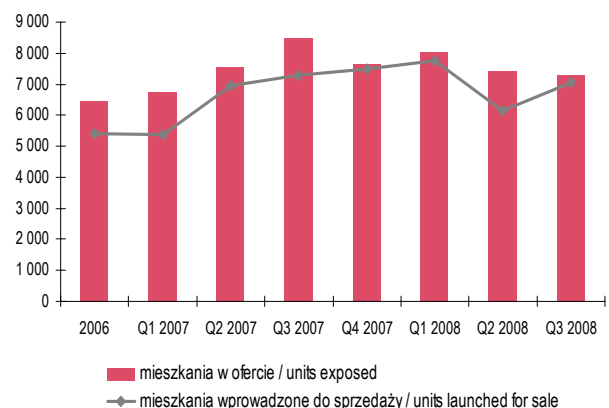
W 2008 roku deweloperzy w reakcji na spadek popytu zaczęli ograniczać ilość uzyskiwanych pozwoleń i rozpoczynanych inwestycji. Pomimo tego, w III kwartale 2008 oddano na rynek 1 200 mieszkań, a w ciągu trzech kwartałów 3 600 czyli o 10 % więcej niż w analogicznym okresie 2007 roku. Na koniec III kwartału 2008, wskutek niskich wyników sprzedaży, w ofercie znajdowało się prawie 4 600 mieszkań czyli o 14% więcej niż w poprzednim kwartale i aż 2,7 razy więcej niż przed rokiem.

Duża podaż przy ograniczonym popycie skutkowałą obniżeniem cen. Ceny ofertowe na koniec III kwartału wynosiły 7 300 PLN/m² i były niższe o 1,8% od cen z końca poprzedniego kwartału. W skali roku (III kw. 2008 – III kw. 2007) przeciętne ceny ofertowe spadły w Trójmieście o 14% - najwięcej wśród głównych aglomeracji. Lokale wprowadzone do sprzedaży w trzecim kwartale 2008 roku miały w Trójmieście przeciętną cenę 7 100 PLN/m².

Obecne wysokie wskaźniki sprzedaży w Trójmieście są głównie wynikiem bardzo dobrej przedsprzedaży w 2006 i pierwszym półroczu 2007 roku. Obecnie największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania z bliskim terminem oddania lub już oddane do użytkowania, stąd gotowe niesprzedane mieszkania stanowią jedynie około 5% dostępnej na rynku oferty.

Według zapowiedzi deweloperów w 2009 roku powinno zostać oddanych w Trójmieście ponad 6 000 mieszkań. Przewidujemy jednak, że wskutek kryzysu finansowego realizacja części mieszkań (ok. 18%) może ulec opóźnieniu lub wstrzymaniu z powodu kłopotów z finansowaniem projektów.

Average asking prices in Tri-City (PLN) / Średnie ceny ofertowe mieszkań w Trójmieście (w zł)



Source/Źródło: REAS, Residential Advisors

Tri-City – Map of Retail Provision



● Major Existing Office Buildings / Główne Istniejące Budynki Biurowe

1. Alfa Plaza
2. Baltic Business Centre
3. Prokom HQ
4. Centrum Biurowe Hossa
5. Łużycka Office Park I
6. Hestia HQ
7. Arkońska Business Park I
8. Torus
9. Abrahama
10. Centrum Biurowe Vigo
11. Garnizon Business Space
12. Allcon@Park
13. Park Naukowo-Technologiczny
14. Artus Park
15. Sadowa Business Park
16. Lotos HQ

● Major Under Construction Office Buildings / Główne Budynki Biurowe w Trakcie Realizacji

1. Łużycka Office Park II
2. ODDK Platanowa 1
3. Arkońska Business Park II
4. Kartuska 201

● Existing Warehouses / Istniejące Magazyny

1. ProLogis Park Gdańsk
2. BIK Centrum Logistyczne Pruszcz Gdański

● Planned Warehouses / Planowane Magazyny

1. AIG/Lincoln Diamond Business Park Gdańsk
2. Panattoni Park Gdańsk

Key / Legenda:

- Planned roads / Planowane drogi
- City boundary / Granica miasta



Real value in a changing world

Contacts

John Duckworth
Regional Director
MD Central Europe
Jones Lang LaSalle

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

Anna Bartoszewicz-Wnuk
Associate Director
Head of Research and Consultancy
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0007
anna.bartoszewicz-wnuk@eu.jll.com

Tomasz Trzósło
Regional Director
Head of Capital Markets and Investments CE
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0024
tomasz.trzoslo@eu.jll.com

Magdalena Reńska
Head of Office Agency, Gdańsk
Jones Lang LaSalle
Al. Grunwaldzka 413
80-309 Gdańsk

+48 58 350 6262
magdalena.renska@eu.jll.com

Alister McCutcheon
Senior Vice President
Jones Lang LaSalle Hotels
London

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

Paweł Szejter
Partner
Head of Advisory
R E A S | Residential Advisors

+48 22 380 2105
pawel.szejter@reas.pl
www.reas.pl

Tri-City Report – January 2009

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