

Q2 2013 / II KW. 2013

OFFICE MARKET

RYNEK BIUROWY

Knight Frank

SUMMARY

- Negligible amount of new supply in Q2 (excluding Warsaw) with significant volume of new stock in development pipeline in most regional markets.
- Strong occupier's demand in Warsaw and most regional cities, apart from Tricity and Katowice, with take-up figures exceeding the Q1 results.
- Decreasing vacancy rates in Kraków, Katowice and Poznań and increased space availability in Warsaw, Wrocław, Łódź and Tricity, following new deliveries.
- Slight corrections in average asking rental in Warsaw and other regional markets in Poland.

PODSUMOWANIE

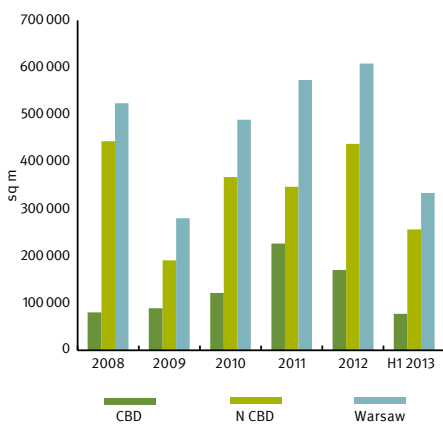
- Niewielkie rozmiary nowej podaży (poza Warszawą) w II kw. 2013 i znacząca ilość powierzchni w realizacji na większości rynków regionalnych.
- Wzrost aktywności najemców w Warszawie oraz na większości regionalnych rynków biurowych z wyjątkiem Trójmiasta i Katowic.
- Obniżenie współczynnika pustostanów w Krakowie, Katowicach i Poznaniu. Wzrost dostępności powierzchni w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi i Trójmieście wskutek oddania do użytku nowych projektów.
- Niewielkie korekty średnich ważonych ofertowych stawek czynszu w Warszawie i pozostałych rynkach biurowych w Polsce.

Q2 2013 OFFICE MARKET

WARSAW

In June 2013 the total rentable office stock in Warsaw stood at some 3.29 million sq m (excluding owner-occupied buildings). Q2 saw the completion of 5 new office schemes offering a total of 76,000 sq m, which accounts for a 3% increase compared to the previous quarter. There is approximately 608,000 sq m of office space under construction in Warsaw, 30% of which Knight Frank sees coming to the market in 2013. A significant amount of this future supply (357,000 sq m) is situated outside of the Central Business District, of which some 40% is being constructed in the Aleje Jerozolimskie corridor. The amount of office space currently under construction is expected to result in an oversupply by the turn of 2014. What is more, a further 375,000 sq m in 20 office projects has been identified in the development pipeline for which 16 already have building permits granted while others awaiting them.

Office take-up in Warsaw (2008- H1 2013)



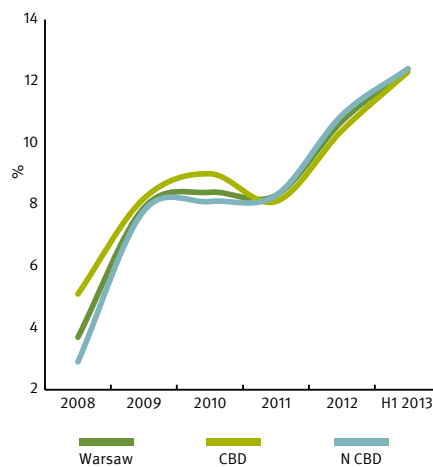
Source: Knight Frank

Office market sentiment remained robust in Warsaw in the second quarter, with office take-up reaching approximately 178,500 sq m, some 3% up on Q2 2012, with demand coming primarily from financial services companies and professional services firms.

Market activity was predominantly characterised by the significant volume

of new deals which made up around 53% of quarterly take-up with renewals accounting for 27%. Some 12% came from pre-let transactions while expansions accounted for approximately 8% of total recorded take-up.

Vacancy rate in Warsaw (2008- H1 2013)



Source: Knight Frank

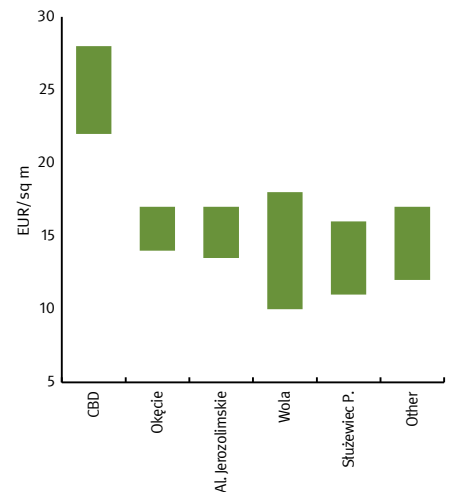
Since the beginning of 2011 availability has continued to drop across Warsaw's office market. In Q2 2012 some 408,000 sq m of office space remained vacant representing a vacancy level of approximately 12.4%. A slight increase in space availability compared to the previous quarter (by some 0.5 p.p.) results from the delivery of new office schemes within the last three months. Completions of new commercial projects later this year may result in a vacancy increase, yet assuming further positive market sentiment, this increase should not be significant.

In June 2013 the average weighted asking rent¹⁾ in Warsaw stood at some EUR 16.9/sq m/month. Office space in buildings situated within the Central Business District was offered at EUR 19-28/sq m/month while office space in non central locations was priced at EUR 9-21/sq m/month.

In addition to the base rent, tenants in Warsaw are obliged to pay services charges. There is currently a healthy level

of requirements, suggesting that take-up figures may reduce the significant vacancy in the following months and keep asking rents at their current level.

Office asking rents in Warsaw (Q2 2013)



Source: Knight Frank

KRAKOW

With office stock estimated at 519,400 sq m, Kraków remains the leader amongst regional office markets in Poland. While there were no completions during quarter 2, some 58,000 sq m in 7 office schemes remain under construction. Of this volume approximately 42% is scheduled to be delivered by the end of 2013.

Leasing activity remained solid in Q2 with quarterly take-up amounting to some 29,700 sq m, of which over 25% were pre-let transactions. The improving sentiment seen among occupiers may translate into new office schemes being commenced in the following months. Significant market activity has already led to a compression of vacancy which now stands at 14,900 sq m - just 2.9% of the total existing stock. This ranks Kraków as the office market with the highest occupation level among major office markets in the country.

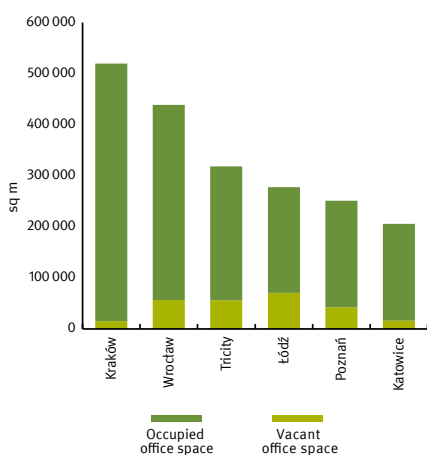
Average asking rates for A-class office space ranged between EUR 13-15/sq m/month while B-class buildings offered space for EUR 10-12/sq m/month.

¹⁾ Average weighted rent is calculated based on asking rents for office space available for rent in existing buildings and office schemes under construction in which the leasing process has been commenced.

WROCLAW

In Q2 2013 the existing office stock in Wrocław reached a level of approximately 438,700 sq m, which ranked the capital of the Dolnośląskie Voivodship in second position, after Kraków, among the major regional office markets. Q2 saw only one new office delivery of approximately 2,800 sq m. Based on development schedules of office schemes currently under construction, the total modern office stock in Wrocław should exceed 460,000 sq m by the end of 2013.

Office stock and vacancy rate in regional cities (Q2 2013)



Source: Knight Frank

In the second quarter approximately 23,000 sq m of modern office space was subject to lease agreements concluded in Wrocław. Additionally, a sub-lease transaction for some 3,000 sq m was also recorded. This accounts for an increase of over 100% when compared to the first quarter. This gives evidence of the positive sentiment being sustained in the local office market.

Office availability across Wrocław rose to approximately 56,200 sq m, a vacancy level of some 12.8%, up 3 p.p. when compared to the previous quarter. While the average weighted asking rent noted a marginal increase (EUR 13.7/sq m/month as of June 2013), asking rents in most office

locations remained unchanged. At the end of June 2013 asking rents for office space in A - class buildings ranged between EUR 13 and EUR 16 /sq m/month, while the level of rents quoted in B – class buildings varied between EUR 10 and EUR 14 /sq m/month.

TRICITY

With the delivery of approximately 21,000 sq m of office space in Q2 2013, total rentable stock in Tricity reached a level of approximately 318,300 sq m. There is also close to 50,000 sq m currently underway in several office schemes, a considerable amount when considering the total stock. If construction works proceed according to schedule, by the end of 2013 the existing stock in Tricity will reach a level of 339,000 sq m.

Office demand showed signs of contraction. Over the second quarter of 2013 only 6,600 sq m has been leased in Tricity which accounts for almost a 100% drop in comparison to Q1 2013. Resulting from the delivery of new office schemes, availability increased over the quarter, up to 17.5%. The scheduled delivery of new office projects later this year may bring about a further increase in vacancy in the local market though any increase would be small.

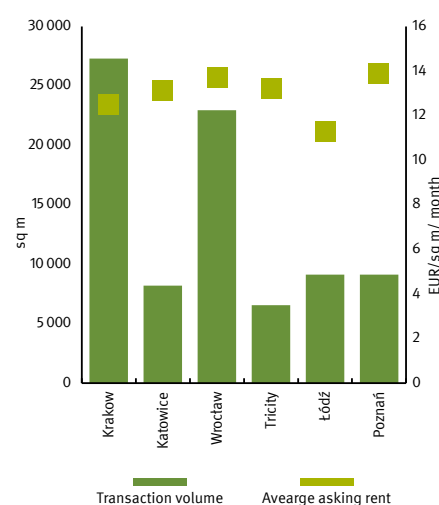
Asking rents for modern office space in Tricity have seen no movement since mid-2011. In June 2013 the average weighted asking rent stood at EUR 13.2/sq m. Asking rents for office space in class A buildings ranged between EUR 13 and 15/sq m/month, while the level of rents quoted in class B buildings was between EUR 7.5 and 13/sq m/month.

ŁÓDŹ

In Q2 2013 the total existing office stock in Łódź amounted to approximately 277,200 sq m, ranking the city fourth among the major regional office markets in Poland. Q2 2013 saw completion of 4 new office schemes totalling some 18,100 sq m,

which was the third largest amount of new supply observed in major Polish markets, after Warsaw and Tricity. Due to a lack of new office schemes in the development pipeline, the office stock in Łódź should not change by the end of 2013.

Transaction volume and average asking rents in regional cities (Q2 2013)



Source: Knight Frank

Łódź has emerged as the most oversupplied office market in Poland. In June 2013 some 70,400 sq m was available for lease which reflected a vacancy level of over 25%. In Q2 2013 approximately 9,100 sq m was subject to lease agreements, a 20% increase compared to the previous quarter.

Łódź remains the least expensive regional office market. In June 2013 the average weighted asking rent amounted to EUR 11.3/sq m/month, close to the level noted in Q1. Office space in A-class buildings is offered at EUR 10 - 13.5/sq m/month, while office accommodation in B-class schemes ranges between EUR 9 and EUR 12/sq m/month.

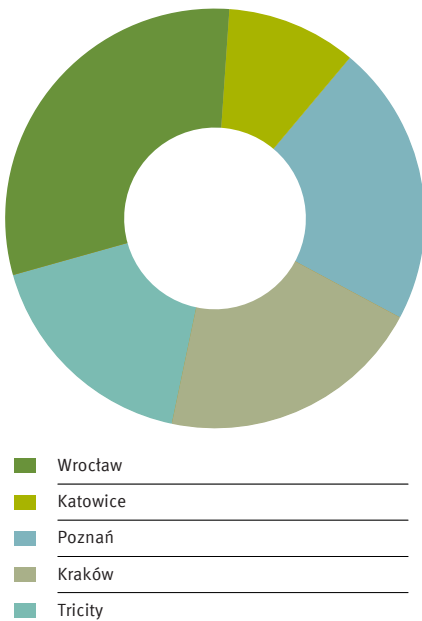
POZNAŃ

Poznań remains the fifth largest regional market in Poland. With no new developments completed in Q2 2013, at the end of June the existing supply stood

Q2 2013 OFFICE MARKET

at some 251,100 sq m. Three office projects totalling some 61,100 sq m were identified at the construction stage, of which some 30% is expected to be delivered to the market by the end of 2013.

Structure of supply under construction in regional cities (Q2 2013)



Source: Knight Frank

Q2 witnessed significant tenant activity, reflected in notable take-up volume, reaching a level of 9,100 sq m, some 34% up on the previous quarter.

Partly resulting from the lack of new buildings introduced to the market, the vacancy level

dropped to 16.9% in Q2 (from 17.8% in Q1 2013).

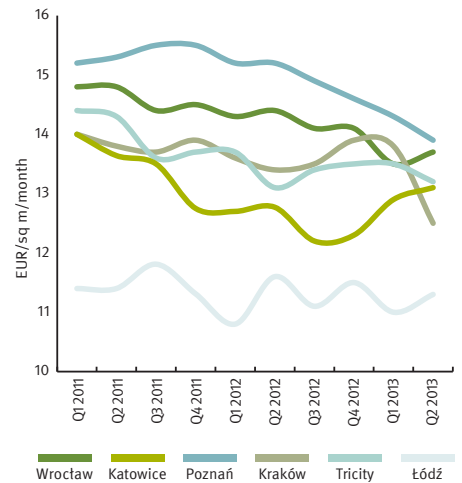
In the second quarter the Poznań office market witnessed a slight price correction (of EUR 0.4/sq m/month). The average weighted asking rent reached the level of some EUR 13.9/sq m/month. Asking rents for office area in A - class buildings ranged between EUR 13 and 16/sq m/month, while the level of rents quoted in B - class buildings varied between EUR 9 and 15/sq m/month.

KATOWICE

With modern office stock estimated at 205,500 sq m, Katowice remains the smallest of the major regional office markets in Poland. In the second quarter of 2013 only one office scheme was introduced to the local market, increasing the existing stock by approximately 600 sq m. In June 2013 four new office schemes were identified in the development pipeline offering some 28,200 sq m of prospective space, of which only 3,600 sq m is scheduled for delivery in 2013.

Following a strong opening quarter of 2013, Q2 saw subdued transactional activity. Between April and the end of June approximately 8,200 sq m of office space was leased in Katowice, over 55% down on the previous three months. In the analysed period, activity was characterised by the prevalence of new deals which accounted for over 50% of the total quarterly take-up.

Fluctuations of the average asking rents



Source: Knight Frank

A negligible amount of new supply introduced to the market this year has led to the gradual absorption of existing vacancies which was reflected in a drop in vacancy from 10% in Q1 2013 to some 7.8% in Q2 2013.

Over the second quarter the average weighted asking rent in Katowice noted a marginal increase, by some 2%, and at the end of June amounted to EUR 13.1/sq m/month. Asking rents for office space in class A buildings ranged between EUR 13 and 15.5/sq m/month, while the level of rents quoted in class B buildings was between PLN 40 and 58/sq m/month.

Selected Occupier Transactions, H1 2013 / Wybrane transakcje najmu, I poł. 2013

City/Miasto	Property/Budynek	Tenant/Najemca	Space (sq m)/Powierzchnia (m ²)	Type of deal/Typ umowy
Warszawa	Ochota Office Park	Urząd Rejestracji Leków	13 000	new/nowa
Warszawa	Trinity II	BNP Paribas	11 000	renewal/renegocjacja
Warszawa	Marynarska Business Park	Play	9 570	expansion and renewal / ekspansja i renegocjacja
Kraków	Enterprise Park C	Cisco	7 000	pre-let
Wrocław	West Forum 1B	Netia	3 500	pre-let
Poznań	Malta House	Franklin Templeton	3 200	pre-let
Katowice	Centrum Biurowe Francuska	IBM	3 200	new/nowa
Łódź	University Business Park	Accenture	1 400	new/nowa

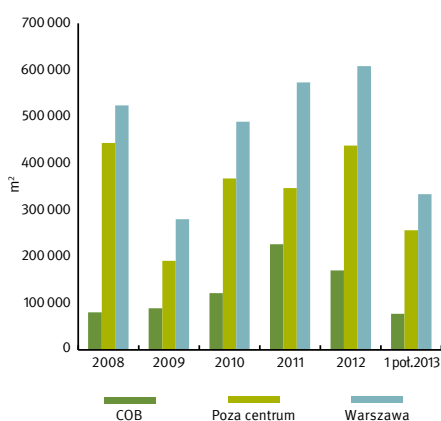
Source/Źródło: Knight Frank

WARSZAWA

Na koniec I półrocza 2013 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie zostały oszacowane na poziomie 3,29 mln m². W II kwartale tego roku oddano do użytku 5 budynków biurowych, które dostarczyły na warszawski rynek 76.000 m² powierzchni na wynajem. W porównaniu do I kwartału wielkość oddanej do użytku powierzchni biurowej była wyższa o 3%.

Pod koniec czerwca 2013 roku w stolicy Polski na etapie realizacji znajdowało się około 608.000 m² powierzchni biurowej. Blisko 30% z niej powinno trafić na rynek do końca bieżącego roku. Większość projektów biurowych w budowie (357.000 m²) zlokalizowana jest poza centrum Warszawy, z czego około 40% powstaje w rejonie Alei Jerozolimskich. Znaczna ilość powierzchni w trakcie budowy może przyczynić się do wystąpienia nadwyżki podaży na warszawskim rynku biurowym w kolejnych kwartałach 2013 i 2014 roku.

Wolumen transakcji biurowych zawartych w Warszawie (2008- I poł. 2013)



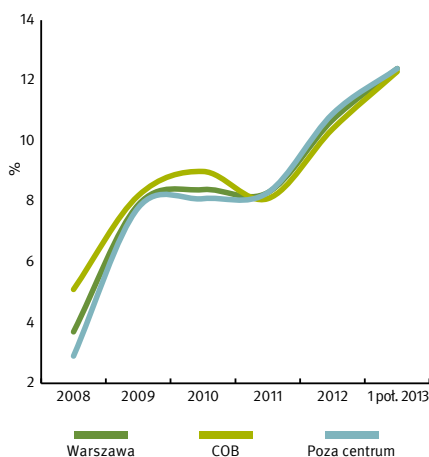
Źródło: Knight Frank

Szacuje się, że w Warszawie planowanych jest dodatkowo około 375.000 m² w 20 inwestycjach, z których 16 projektów posiada już prawomocne pozwolenie na budowę, a pozostałe oczekują na ich wydanie.

Dynamika najmu powierzchni biurowych w Warszawie w okresie od kwietnia do czerwca 2013 roku utrzymywała się na wysokim poziomie. Całkowity wolumen transakcji w II kw. 2013 roku

osiągnął poziom 178.500 m² i był o 3% wyższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. W analizowanym okresie popyt na powierzchnie biurowe był generowany głównie przez firmy z sektora finansowego i usług profesjonalnych. W strukturze umów podpisanych w ostatnim kwartale nowe umowy stanowiły 53%, renowacje - 27%, natomiast udział umów pre-let wyniósł 12%. Pozostałe 8% stanowiły ekspansje najemców.

Poziom pustostanów w Warszawie w latach 2008- I poł. 2013



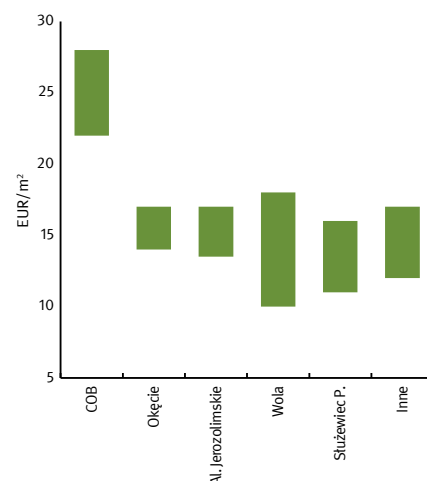
Źródło: Knight Frank

Od początku 2011 roku obserwujemy w Warszawie wzrost wskaźnika pustostanów. Pod koniec II kw. 2013 roku w Warszawie dostępnych było ok. 408.000 m² powierzchni biurowej na wynajem, co stanowiło 12,4% całkowitych zasobów biurowych w mieście. W porównaniu do stanu z poprzedniego kwartału zaobserwowano niewielki wzrost dostępności powierzchni biurowej (o 0,5 p.p.), czego podstawową przyczyną było oddanie do użytkowania znaczącego wolumenu nowej powierzchni biurowej. Oddanie do użytku nowych projektów biurowych może spowodować wzrost dostępności powierzchni biurowych, jednak przy założeniu dotychczasowego poziomu popytu, skala wzrostu nie powinna być znacząca.

Średnia ważona wywoławcza stawka czynszu¹⁾ w Warszawie pod koniec czerwca 2013 roku kształtowała się na poziomie 16,9 EUR/m²/miesiąc. W Centralnym Obszarze Biznesu powierzchnie zlokalizowane w

najwyższej klasy budynkach oferowane były za 19-28 EUR/m²/miesiąc. Poza centrum Warszawy stawki czynszu w budynkach o wysokim standardzie zawierały się w przedziale 9-21 EUR/m². Oprócz podstawowego czynszu za wynajem powierzchni, najemcy są zobowiązani do wnoszenia opłat wynikających z eksploatacji biura. Biorąc pod uwagę stopień dostępnej powierzchni biurowej oraz wysoki poziom popytu, wywoławcze stawki czynszu w kolejnych kwartałach 2013 roku powinny utrzymać się na stabilnym poziomie.

Stawki czynszu w Warszawie (II kw. 2013)



Źródło: Knight Frank

KRAKÓW

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej na koniec czerwca 2013 roku w Krakowie wyniosła ponad 519.400 m², co czyni krakowski rynek największym regionalnym rynkiem biurowym. W II kw. 2013 roku w stolicy Małopolski nie ukończono żadnego projektu biurowego, natomiast na etapie realizacji pozostawało 7 inwestycji o łącznej powierzchni najmu blisko 58.000 m², z czego około 42% powinno zostać ukończonych do końca 2013 roku.

W II kw. 2013 roku aktywność najemców utrzymywała się na wysokim poziomie. W tym okresie wynajęto w Krakowie 29.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego około 25% przypadało na transakcje typu pre-let. Duży popyt na powierzchnie biurowe

¹⁾ Średnia ważona stawka czynszu jest kalkulowana na podstawie ofertowych stawek czynszu za powierzchnię dostępną na wynajem w budynkach istniejących oraz projektach w budowie, w których rozpoczęto już proces komercjalizacji

II KW. 2013

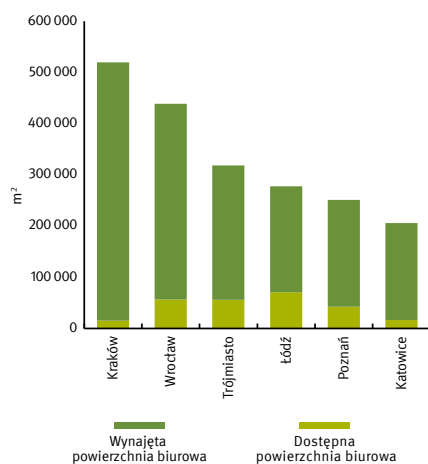
RYNEK BIUROWY

może wpłynąć na podjęcie decyzji przez deweloperów o rozpoczęciu inwestycji pozostających do tej pory na etapie planowania.

Wysoki popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w Krakowie znajduje odzwierciedlenie w bardzo niskiej stopie pustostanów. W oparciu o najnowsze badania pod koniec II kw. 2013 roku w Krakowie znajdowało się ponad 14.900 m² dostępnej powierzchni oferowanej na wynajem. Wolumen ten reprezentował zaledwie 2,9% całkowitych zasobów krakowskiego rynku biurowego i był najniższy wśród regionalnych miast Polski.

Wywoławcze stawki czynszów w stolicy Małopolski pozostają stabilne. Średnia ważona stawka czynszu wyniosła na koniec czerwca 2013 roku 12,5 EUR/m²/miesiąc. Stawki ofertowe w budynkach klasy A mieściły się w przedziale od 13 do 15 EUR/m²/miesiąc, natomiast w budynkach klasy B między 10 a 13 EUR/m²/miesiąc.

Zasoby powierzchni biurowej i wskaźnik pustostanów w miastach regionalnych (II kw. 2013)



Źródło: Knight Frank

WROCŁAW

Pod koniec II kw. 2013 roku całkowite zasoby biurowe we Wrocławiu osiągnęły poziom ok. 438.700 m², co uplasowało stolicę Dolnego Śląska na drugim miejscu po Krakowie wśród największych regionalnych rynków w Polsce. W ciągu ostatnich trzech miesięcy I półrocza we Wrocławiu oddano

do użytkowania jeden obiekt biurowy o powierzchni 2.800 m². Na podstawie danych dotyczących budynków biurowych w budowie oraz planowanych terminów ich ukończenia, można przypuszczać, iż pod koniec 2013 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu wyniosą ponad 460.000 m².

W minionym kwartale w stolicy Dolnego Śląska podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię ok. 23.000 m² i umowę podnajmu na ok. 3.000 m², co w porównaniu do I kwartału 2013 roku oznacza niemal 100% wzrost. Tak wysoki poziom najmu wskazuje na utrzymanie pozytywnych nastrojów wśród najemców we Wrocławiu.

Pod koniec czerwca 2013 roku we Wrocławiu dostępnych było ok. 56.200 m² powierzchni biurowej na wynajem, co stanowiło 12,8% całkowitych zasobów biurowych w mieście. W porównaniu do stanu z końca I kwartału tego roku w stolicy Dolnego Śląska zaobserwowano znaczny wzrost dostępności powierzchni biurowej (o 3 p.p.).

II kwartał 2013 roku przyniósł niewielki wzrost średniej ważonej stawki najmu - na koniec czerwca wyniosła ona 13,7 EUR/m². Jednak wywoławcze stawki czynszu w większości budynków pozostały na niezmiennym poziomie. Czynsze ofertowe w budynkach klasy A wahają się między 13-16 EUR/m²/miesiąc, natomiast w projektach klasy B zawierają się w przedziale 10-14 EUR/m²/miesiąc.

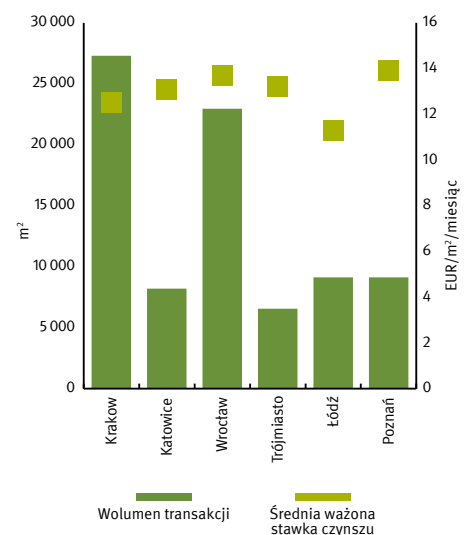
TRÓJMIASTO

Trójmiejski rynek biurowy w II kwartale 2013 roku zwiększył się o 21.000 m². W rezultacie całkowite zasoby powierzchni biurowej na wynajem w Trójmieście na koniec czerwca 2013 roku osiągnęły poziom około 318.300 m². Obecnie w Trójmieście powstaje kilka nowych inwestycji biurowych, które po ukończeniu dostarczą na lokalny rynek łącznie 49.000 m². Jeżeli projekty w budowie zostaną oddane do użytku zgodnie z planami deweloperów zasoby trójmiejskiego rynku biurowego pod koniec 2013 roku powinny osiągnąć poziom blisko 339.000 m².

W ciągu minionego kwartału na trójmiejskim rynku biurowym odnotowano tendencję

spadkową popytu. Wielkość wolumenu zawartych w tym okresie transakcji szacuje się na poziomie około 6.600 m², co w porównaniu z I kwartałem 2013 oznacza spadek o blisko połowę. W ciągu I półrocza 2013 roku, wskaźnik pustostanów w Trójmieście wzrósł do 17,5%, co było głównie wynikiem oddania do użytkowania znaczącej wielkości nowej powierzchni biurowej. Wolumen realizowanej powierzchni biurowej, której oddanie do użytku planowane jest w 2013 roku, może mieć wpływ na dalszy, choć nieznaczny wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej. Analiza wywoławczych stawek czynszów w Trójmieście wykazuje, że koszty najmu nowoczesnych powierzchni biurowych pozostają na stabilnym poziomie od połowy 2011 roku. Średnia ważona stawka czynszu w Trójmieście na koniec czerwca 2013 roku wyniosła 13,2 EUR/m²/miesiąc. Wywoławcze stawki czynszu w budynkach klasy A wahają się między 13 a 15 EUR/m²/miesiąc, natomiast w budynkach klasy B między 7,5 a 13 EUR/m²/miesiąc.

Wolumen transakcji i średnie wywoławcze stawki czynszu w miastach regionalnych (II kw. 2013)



Źródło: Knight Frank

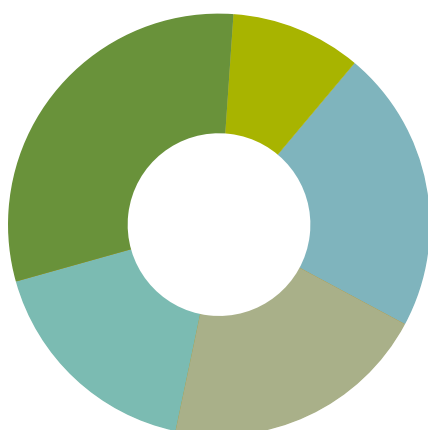
ŁÓDŹ

Pod koniec II kw. 2013 roku całkowite zasoby biurowe w Łodzi kształtowały się na poziomie

około 277.200 m², plasując miasto na piątym miejscu wśród głównych rynków biurowych w Polsce. W minionym kwartale ukończono budowę 4 budynków biurowych o łącznej powierzchni 18.100 m², co jest trzecim wynikiem pod względem wielkości nowo oddanej podaży (po Warszawie i Trójmieście). Wobec braku nowych projektów w trakcie realizacji, do końca 2013 roku zasoby biurowe Łodzi nie powinny ulec zmianie.

Wskaźnik pustostanów w Łodzi już od kilku lat pozostaje najwyższy spośród wszystkich rynków biurowych Polski. Pod koniec czerwca 2013 roku w Łodzi bez najemcy pozostawało około 70.400 m² powierzchni biurowej, co odpowiadało współczynnikowi pustostanów na poziomie 25,4%. W II kw. 2013 roku w Łodzi zawarto umowy najmu na około 9.100 m². Wolumen podpisanych umów przekraczał sumę umów zawartych w poprzednim kwartale o około 20%.

Struktura podaży w budowie wg miast regionalnych (II kw. 2013)



■	Wrocław
■	Katowice
■	Poznań
■	Kraków
■	Trójmiasto

Źródło: Knight Frank

Łódź pozostaje miastem regionalnym o najniższej średniej stawce czynszu ofertowego. Pod koniec czerwca 2013 wyniosła ona 11,3 EUR/m²/miesiąc i kształtowała się na porównywalnym poziomie jak w poprzednim

kwartale. Powierzchnia biurowa w budynkach klasy A była oferowana za 10-13,5 EUR/m²/miesiąc, natomiast w obiektach klasy B wywoławcze stawki czynszów wahały się od 9 do 12 EUR/m²/miesiąc. Występujące aktualnie w Łodzi zjawisko nadpodaży może doprowadzić do obniżenia efektywnych stawek czynszu.

POZNAŃ

Pod względem wielkości zasobów biurowych Poznań zajmuje piątą pozycję wśród głównych regionalnych miast Polski. Pod koniec II kw. 2013 roku zasoby powierzchni biurowej w Poznaniu kształtowały się na poziomie 251.100 m². Od początku 2013 roku nie oddano do użytku nowego obiektu biurowego. Pod koniec czerwca 2013 roku w fazie budowy pozostawały 3 projekty o łącznej powierzchni ok. 61.100 m², z czego ok. 30% ma wpłynąć na rynek jeszcze w tym roku.

II kwartał 2013 roku był okresem wzmożonej aktywności na poznańskim rynku biurowym. W tym okresie podpisano umowy najmu na ok. 9.100 m². W porównaniu do poprzedniego kwartału, wolumen wynajętej powierzchni wzrósł o ok. 34%.

Brak nowej podaży w Poznaniu znalazł odzwierciedlenie w spadku współczynnika dostępnej powierzchni, który w I kw. 2013 roku wynosił 17,8%, natomiast pod koniec czerwca 2013 roku zmniejszył się do 16,9%.

Minione trzy miesiące przyniosły niewielką korektę (spadek o 0,4 EUR/m²/miesiąc) średniej ważonej stawki czynszu, która na koniec II kw. 2013 roku wyniosła 13,9 EUR/m²/miesiąc. Wyjściowe stawki czynszu budynków biurowych miasta klasy A kształtowały się pomiędzy 13 a 16 EUR/m²/miesiąc. W budynkach centralnych klasy B stawki czynszu kształtowały się pomiędzy 9 a 15 EUR/m²/miesiąc.

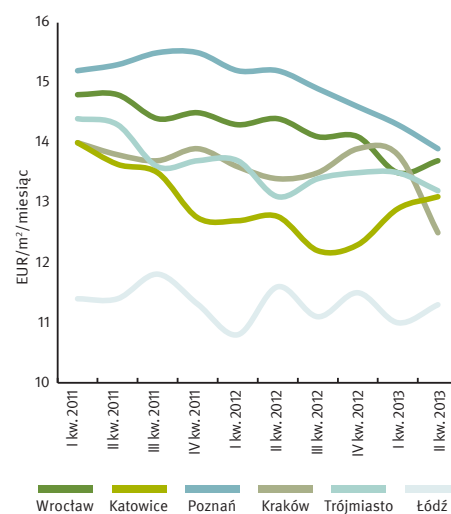
KATOWICE

Katowice, z wolumenem powierzchni biurowej sięgającym 205.500 m², pozostają najmniejszym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce. W II kw. 2013 roku w Katowicach oddano do użytku jeden nowy obiekt biurowy o powierzchni 600 m².

Na koniec czerwca zidentyfikowano 4 projekty biurowe w trakcie realizacji. Szacuje się, że inwestycje te dostarczą na rynek łącznie około 28.200 m² nowoczesnych biur, z czego zaledwie 3.600 m² ma wpłynąć na rynek jeszcze w tym roku.

Po dobrym początku roku, w II kw. 2013 roku zaobserwowano znaczący spadek aktywności na rynku najmu w Katowicach. Aktywny popyt w II kw. 2013 roku, osiągnął poziom 8.200 m² co w porównaniu z wolumenem transakcji odnotowanych w I kw. stanowiło ponad 50% spadek. W strukturze popytu przeważały nowe umowy, które stanowiły niemal połowę całkowitego wolumenu zawartych transakcji.

Wahania średniej ważonej stawki czynszu



Źródło: Knight Frank

Niewielka ilość nowej podaży sprawiła, że część dostępnej powierzchni została wchłonięta przez rynek, co znalazło odzwierciedlenie w spadku współczynnika pustostanów z 10% w I kw. 2013 roku do 7,8% odnotowanych pod koniec czerwca 2013.

Średnia ważona stawka czynszu w Katowicach, w porównaniu do I kw. 2013 roku wzrosła o około 2% i na koniec czerwca 2013 wyniosła 13,1 EUR/m²/miesiąc. Wywoławcze stawki czynszu w budynkach klasy A wahały się między 13 a 15,5 EUR/m²/miesiąc, natomiast w budynkach klasy B między 40 a 58 PLN/m²/miesiąc.

Americas

USA
Canada
Caribbean

Australasia

Australia
New Zealand

Europe

UK
Austria
Belgium
Czech Republic
France
Germany
Ireland
Italy
Monaco
Poland
Portugal
Romania
Russia
Spain
Switzerland
The Netherlands
Ukraine

Africa

Botswana
Kenya
Malawi
Nigeria
South Africa
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabwe

Asia

Cambodia
China
Hong Kong
India
Indonesia
Macau
Malaysia
Singapore
South Korea
Thailand
Vietnam

The Gulf

Bahrain
Qatar
UAE

Contacts in Poland /

Kontakty w Polsce:

+48 (22) 596 50 50

Research

Katarzyna Stechnij

katarzyna.stechnij@pl.knightfrank.com

Capital Markets

Jakub Jonkisz

jakub.jonkisz@pl.knightfrank.com

Asset Management

Monika A. Dębska-Pastakia

monika.debska@pl.knightfrank.com

Valuations

Grzegorz Chmielak

grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

Commercial Agency - Landlord Representation

Izabela Potrykus-Czachowicz

izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

Commercial Agency - Tenant Representation

Marek Ciunowicz

marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com

Property Management

Bartłomiej Łepkowski

bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com

Contacts in London /

Kontakty w Londynie:

International Research

Matthew Colbourne

+44 (0) 20 7861 1238

matthew.colbourne@knightfrank.com

©Knight Frank 2013

Niniejszy raport został przygotowany w celu przedstawienia generalnych informacji o rynku nieruchomości biurowych, handlowych i magazynowych w Warszawie i wybranych miastach regionalnych. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za informacje, które w trakcie badań lub publikacji uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

This report is published for general information only. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no legal responsibility can be accepted by Knight Frank Research or Knight Frank for any loss or damage resultant from the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is allowed with proper reference to Knight Frank Research.