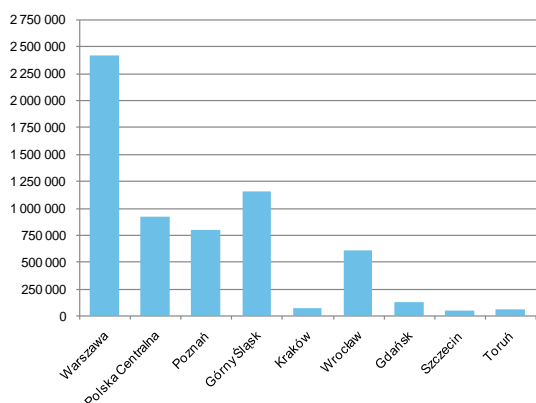


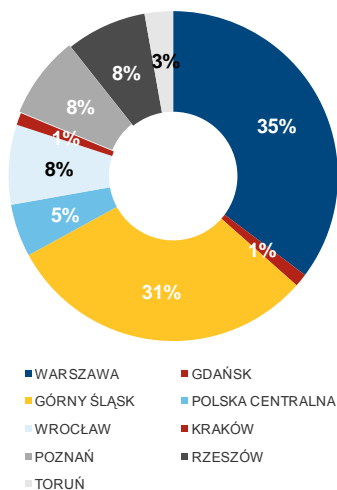
**GŁÓWNE WSKAŹNIKI**

| WSKAŹNIK                    | WARTOŚĆ     |
|-----------------------------|-------------|
| Całkowita podaż             | 6,2 mln mkw |
| Całkowita aktywność rynkowa | 360 000 mkw |
| Wskaźnik pustostanów        | 17%         |

**CAŁKOWITA PODAŻ WG REGIONÓW (mkw)**



**POPYT WG REGIONÓW**



**POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE**

**ZARYS OGÓLNY**

- W porównaniu z pierwszym półroczem trzeciego kwartału 2010 przyniósł niewielki wzrost powierzchni magazynowych oddawanych do użytku. Ukończono blisko 90 000 mkw nowoczesnych powierzchni magazynowych.
- W trzecim kwartale wolumen transakcji najmu wyniósł nieco ponad 360 000 mkw, czyli o 55% więcej niż w analogicznym okresie 2009 roku. Od początku roku popyt na powierzchnie magazynowe ustabilizował się na poziomie przewyższającym 300 000 mkw/kwartał.
- Czynsze powoli stabilizują się. Na niektórych rynkach stawki utrzymują się na tym samym poziomie już od trzech kwartałów.

**PODAŻ**

- W wyniku oddania do użytku kolejnej fazy projektu Ideal Idea w I strefie oraz drugiego budynku w ramach Panattoni Park Ożarów podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie zwiększyła się o 22 300 mkw i przekroczyła 2,42 mln mkw.
- Na rynkach regionalnych ukończono przeszło 67 000 mkw nowoczesnych powierzchni magazynowych. Do użytku zostały oddane cztery obiekty: Centrum Logistyczne Kowale firmy 7R Logistic (11 115 mkw) w Gdańsku oraz Panattoni Park Czeladź (20 944 mkw) na Górnym Śląsku, drugi budynek w ramach Panattoni Park Wrocław (9700 mkw) oraz projekt typu BTS zrealizowany przez Panattoni na potrzeby firmy H&M (25 500 mkw) w Gądkach pod Poznaniem.
- Na koniec trzeciego kwartału w budowie znajdowało się około 290 000 mkw, z czego blisko 105 000 mkw weszło w fazę realizacji w ostatnim kwartale.
- Na rynku warszawskim w budowie znajdują się: kolejna faza Żerań Park II, Good Point Puławska i dwa obiekty typu BTS realizowane przez firmę Panattoni w Ożarowie i Świecicach, które łącznie dostarczą nieco ponad 68 000 mkw.
- Najwięcej powierzchni magazynowej znajduje się obecnie w budowie na Górnym Śląsku (około 75 000 mkw). Warto zauważyć, iż w trzecim kwartale rozpoczęto realizację kolejnego obiektu typu BTS w mało popularnej dotychczas lokalizacji, jaką jest Rzeszów. Również zasoby Torunia zwiększą się dzięki kolejnemu obiektowi BTS budowanemu przez firmę Goodman dla firmy Nissin.

**POPYT**

- Nowe umowy i ekspansje obejmowały nieco ponad 260 000 mkw powierzchni magazynowych, natomiast renegecje i przedłużenia stanowiły blisko 28% aktywności najemców (ok. 100 000 mkw).
- Największą aktywność zanotowano na rynku warszawskim i Górnym Śląsku, gdzie wolumen zawartych umów wyniósł odpowiednio 127 000 mkw i 110 000 mkw.
- Największą transakcją, która została sfinalizowana w trzecim kwartale, było przedłużenie dotychczasowej umowy najmu i powiększenie zajmowanej powierzchni przez firmę Fiege w ProLogis Park Dąbrowa (36 520 mkw).
- Najwięcej sfinalizowanych transakcji dotyczyło powierzchni magazynowych poniżej 5000 mkw. Średnia wielkość umowy wyniosła około 5830 mkw.

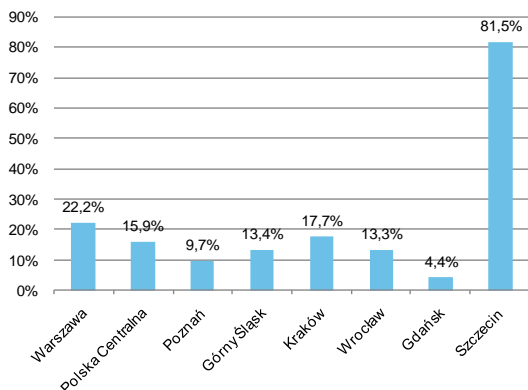
WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU

| NAJEMCA                    | POW. (mkw) | BUDYNEK                     | RODZAJ UMOWY             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|--------------------------|
| Fiege                      | 36 520     | ProLogis Park Dąbrowa       | Renegocjacja & ekspansja |
| Zelmer                     | 32 500     | Panattoni Park Rzeszów      | BTS                      |
| Kaufland                   | 24 500     | Tulipan Park Gliwice        | Nowa umowa               |
| DHL Exel Supply Chain      | 21 400     | ProLogis Park Sochaczew     | Renegocjacja & ekspansja |
| Klient z branży spożywczej | 14 200     | Panattoni Park Święcie      | BTS                      |
| ArchiDoc                   | 11 820     | ProLogis Park Chorzów       | Nowa umowa               |
| HL Display AB              | 8000       | Segro Business Park Gliwice | BTS                      |

WOLNE POWIERZCHNIE

- Średni współczynnik wolnych powierzchni dla regionu warszawskiego od dwunastu miesięcy utrzymuje się na poziomie przekraczającym 20%. Na koniec trzeciego kwartału wyniósł 22,2%.
- Najwięcej wolnej powierzchni do wynajęcia w Polsce pozostaje w drugiej warszawskiej strefie (od 10 do 25 km od centrum) i jest to 395 000 mkw.
- O ile na rynku stołecznym wskaźnik pustostanów nie wykazuje jeszcze tendencji spadkowej, o tyle na niektórych rynkach regionalnych można już zaobserwować stopniowe wchłanianie powierzchni przez najemców. Szczególnie widoczne jest to na Górnym Śląsku, gdzie na koniec trzeciego kwartału współczynnik wolnych powierzchni osiągnął 13,4% w porównaniu z 21% przed rokiem.
- Podobne spadki zanotowały: Poznań, gdzie z 14,9% na koniec trzeciego kwartału 2009 współczynnik pustostanów zmalał do 9,7% oraz Wrocław (z 19,8% do 13,3%).

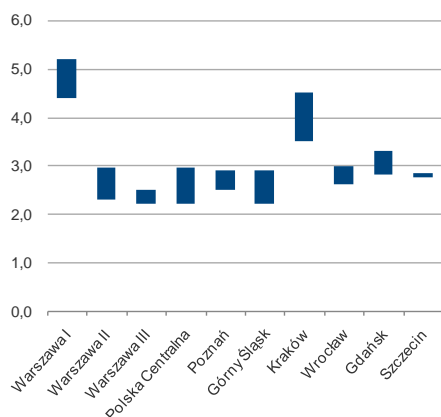
WSPÓLCOZYNNIK WOLNYCH POWIERZCHNI



STAWKI CZYNSZU

- Czynsze, które wykazywały tendencję spadkową od początku 2009 roku, ustabilizowały się w takich lokalizacjach jak Kraków, Poznań i Wrocław.
- Na innych rynkach wciąż dochodzi jeszcze do lekkich spadków rzędu 0,05-0,1 EUR/mkw.
- Na przeważającej części rynków regionalnych, jak również w warszawskiej II i III strefie, efektywne stawki czynszów osiągają poziom między 2 a 3 EUR/mkw. Na rynkach o niewielkich zasobach powierzchni magazynowej – w Krakowie i Gdańsku efektywne stawki są wyższe i przekraczają 3 EUR/mkw.
- Warszawska I strefa, zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie centrum, jest tradycyjnie najdroższa i stawki efektywne znajdują się w przedziale od 4,40 do 5,20 EUR/mkw.

EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZU (EUR/mkw)



PROGNOZY

- Biorąc pod uwagę stopień zaawansowania projektów znajdujących się obecnie w budowie, nie należy się spodziewać, aby oprócz pojedynczych obiektów typu BTS jakaś znacząca ilość nowych powierzchni magazynowych trafiła na rynek do końca bieżącego roku.
- W związku z wciąż utrudnionym dostępem do finansowania projektów komercyjnych i groźbą ewentualnego niepozyskania najemców można oczekiwać, że deweloperzy nadal będą się koncentrować na realizacji projektów w systemie BTS oraz po podpisaniu umów typu *pre-lease*, jak również na wynajmie wolnych powierzchni w istniejących obiektach.
- Na zainteresowanie deweloperów mogą liczyć rynki o niskich współczynnikach powierzchni wolnej i małej całkowitej podaży powierzchni magazynowej np. Gdańsk.
- Można oczekiwać, że stawki czynszu pozostaną w najbliższym czasie stabilne, natomiast na rynkach, które cechuje niedobór powierzchni, w 2011 roku może nastąpić niewielki wzrost czynszów.