

RESEARCH



WARSZAWA

RYNEK BIUROWY I POŁ. 2018 /
WARSAW OFFICE MARKET H1 2018

Kino letnie: EMPARK Mokotów Business Park



Poznaj Służewiec
z naszą mapą

WARSAW OFFICE MARKET

Total stock:
5.4m sq m

New supply (H1 2018):
174,000 sq m
in 14 projects

Office space under construction:
739,000 sq m

Take-up (H1 2018):
425,000 sq m

Vacancy rate:
11.1%

The first half of 2018 saw:

- ◆ historically high six-month take-up volumes,
- ◆ stable vacancy rate despite a high volume of new supply,
- ◆ sustained, strong developer activity.

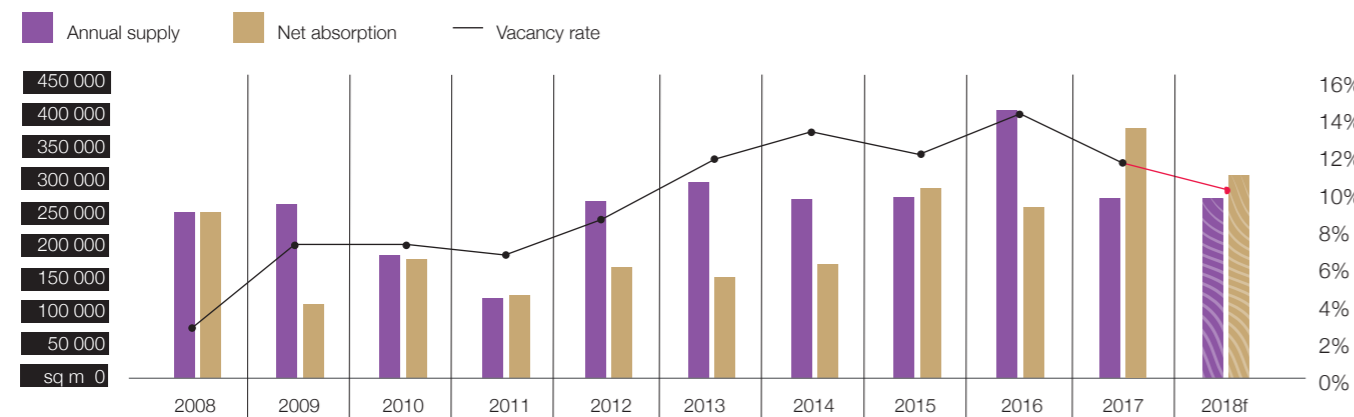
Since the beginning of the year, 14 office projects with a total area of 174,000 sq m have been completed. This result is over 30% higher than new supply registered in the corresponding period of 2017. It is worth mentioning that over half of the supply scheduled for delivery in 2018 had already been completed by the end of Q2 2018. If the projects under construction are completed in line with developers' schedules, new supply expected for H2 2018 should amount to approximately 100,000 sq m. Over half of the new supply was delivered in central locations. The largest office schemes completed in H1 2018 include: Proximo II (20,000 sq m) and the Graffit building (16,600 sq m), both developed by Hines Polska; Equator IV (19,200 sq m) which belongs to Karimpol Polska; and CEDET (14,300 sq m) constructed by ImmoPoland.

Strong developer activity is still being observed in the Warsaw. At the end of June 2018, there were over 739,000 sq m of office space under construction. Since the beginning of 2018, eight developments totalling over 151,000 sq m have commenced including: the ArtN

project (Capital Park, 39,000 sq m), the DSV building in the Służewiec area (DSV International Shared Services, 30,000 sq m), Central Point near the Świętokrzyska metro station (ImmoPoland, 18,000 sq m), and the second office phase of the Browary Warszawskie complex – "Biura przy willi" (Echo Investment, 14,000 sq m). Almost 80% of the office space under construction is located in the Central Business District (CBD) and the city centre area.

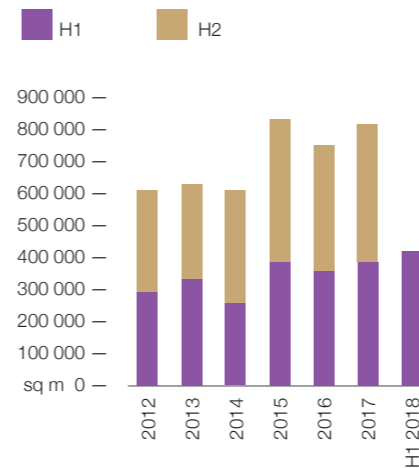
Take-up in the first half of 2018 reached 425,000 sq m. This result was over 20% higher than the half-year average demand for 2013-2017. It's worth noting that the transaction volume for the first half of the year is a historical high for the office sector. Over the last two quarters, the most vigorous tenant activity was observed in the City Centre area, the CBD, the Służewiec area and the Jerozolimskie Corridor. Therefore, take-up in H1 2018 showed an even distribution between central and non-central districts. New lease agreements in existing buildings accounted for 51% of the take-up volume and pre-lease transactions represented 14% of all

CHART 1
Annual supply, net absorption and the vacancy rate in Warsaw 2008-2018f



f - forecast
Source: Knight Frank

CHART 2
Take-up 2012-H1 2018



Source: Knight Frank

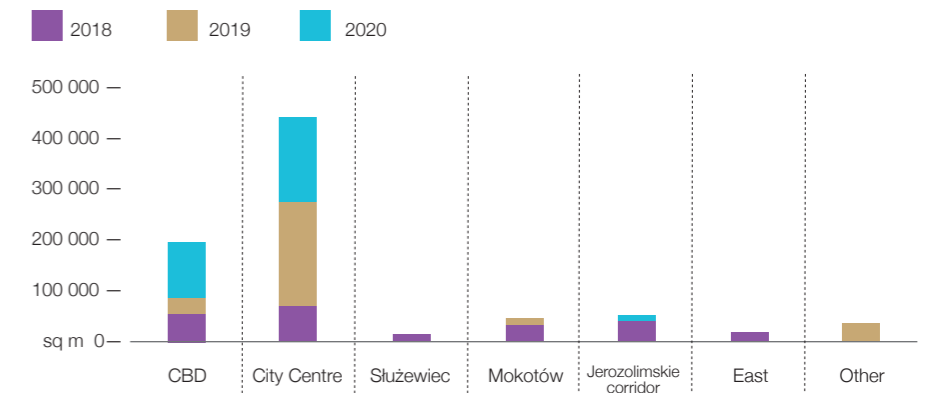
agreements. The remaining take-up volume included renewals (25%) and expansions (10%). Net absorption in the first half of 2018 amounted to 190,000 sq m and was almost 40% higher than the net absorption registered for the first half of 2017.

Since the beginning of the year, the vacancy rate has remained relatively stable, standing at 11.1% (600,000 sq m of available office space) at the end of Q2 2018. Despite the high volume of new supply, the vacancy rate increased by only 0.3 pp. (q-o-q) in Warsaw and 0.6 pp. (q-o-q) in central districts. The vast majority of the vacant space was in the Służewiec area (214,000 sq m) and central districts (168,000 sq m). Taking into account stable tenant activity and limited supply due for completion in H2 2018, a decrease in vacancy rate is expected by the end of the year.

At the end of Q2 2018 asking rents increased slightly. At the end of June, asking rents in the prime buildings in the CBD were between EUR 20-24 per sq m per month, while asking rents in other central locations varied from EUR 13 to EUR 21 per sq m per month. The asking rents in buildings outside central locations were quoted between EUR 9-15 per sq m per month. Effective rents remained lower than the asking level by 15-25%.



CHART 3
Supply under construction by location and scheduled completion date H1 2018



Source: Knight Frank



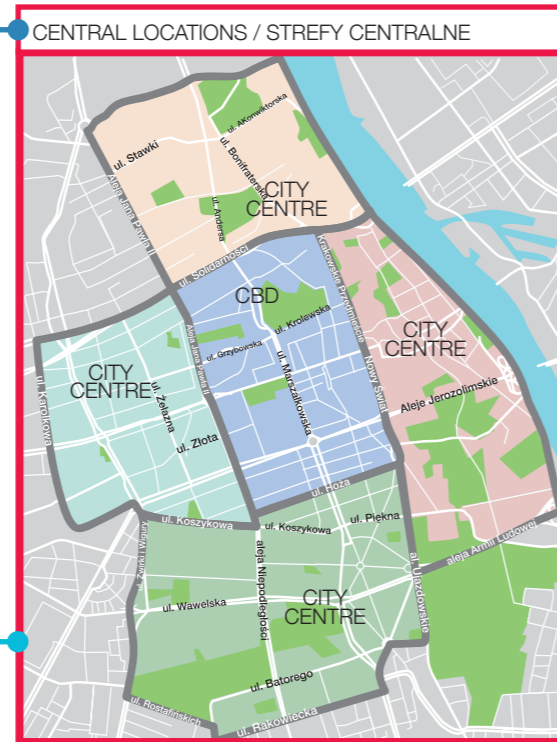
MAJOR OFFICE CONCENTRATION AREAS (H1 2018)

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ (I POŁ. 2018)

CBD / COB	
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	866 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	65 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	20-24
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	182 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie	
Varso Place	114 000
Widok Tower	31 000
Central Point	18 000
Park Avenue	12 000
HB Reavis	
S+B Gruppe AG	
Immobel Poland	
Park Projekt	

CITY CENTRE / CENTRUM	
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	1 240 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	102 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	13-21
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	402 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie	
ArtN	39 000
Chmielna 89	27 000
Spark (B)	16 000
Capital Park	
Cavatina Holding	
Skanska Property Poland	

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	227 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	19 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	12.5-15
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	25 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie	
Wola Retro	25 000
LC Corp	



WEST / ZACHÓD



Property name / Nazwa projektu



Rentable office space (sq m) / Powierzchnia biurowa (m²)



Owner / Developer / Właściciel / Deweloper

JEROZOLIMSKIE CORRIDOR / ALEJE JEROZOLIMSKIE

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	708 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	67 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	12.5-15
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	20 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie	
Libra Business Centre II	9 000
The Park 6	11 000
Mermaid Capital	
White Star Real Estate	

MOKOTÓW

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	309 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	26 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	12-15
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	33 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie	
Moje Miejsce (phase I)	18 000
Echo Investment	

SŁUŻEWIEC

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	1 100 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	214 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	9-14
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	46 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie	
Biurowiec DSV	30 000
Neopark B	13 000
DSV International Shared Services	
Yareal Polska	

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

Zasoby powierzchni biurowej:

5,4 mln m²

Nowa podaż (I poł. 2018):

174.000 m²
w 14 projektach

Powierzchnia biurowa w budowie:

739.000 m²

Popyt:

425.000 m²

Wskaźnik pustostanów:

11,1%

I połowa 2018 roku przyniosła:

- ◆ najwyższy w historii popyt odnotowany w pierwszej połowie roku,
- ◆ współczynnik pustostanów na stabilnym poziomie pomimo wysokiego poziomu nowej podaży,
- ◆ utrzymującą się wysoką aktywność deweloperów.

W pierwszej połowie 2018 roku warszawski rynek biurowy wzbogacił się o 14 nowych projektów, o łącznej powierzchni 174.000 m². Wynik ten jest o ponad 30% wyższy niż ten zarejestrowany w analogicznym okresie 2017 roku. Warto zaznaczyć, że ponad połowa powierzchni biurowej planowanej do ukończenia w 2018 roku, została zrealizowana w II kwartale. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to do końca roku na stołeczny rynek trafi jeszcze ok. 100.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Ponad połowa nowej podaży została zrealizowana w strefach centralnych. Do największych projektów ukończonych w I połowie 2018 roku zaliczają się m.in. Proximo II (20.000 m²), Graffit (16.600 m²) należące do Hines Polska, biurowiec Equator IV (19.200 m²) zrealizowany przez Karimpol Polska czy CEDET (14.300 m²), którego deweloperem jest ImmoPoland.

Na warszawskim rynku biurowym w dalszym ciągu obserwowana jest wzmożona aktywność deweloperów. Na koniec czerwca 2018 roku w budowie znajdowało się ponad 739.000 m² powierzchni biurowej. W I połowie roku rozpoczęto budowę ponad 151.000 m² powierzchni biurowej realizowanej w ośmiu

projektach biurowych. Należą do nich m.in. projekt ArtN (Capital Park, 39.000 m²), biurowiec DSV budowany na Służewcu (DSV International Shared Services, 30.000 m²), Central Point realizowany przy metrze Świętokrzyska (ImmoPoland, 18.000 m²) oraz druga faza biurowej części Browarów Warszawskich, czyli „Biura przy willi” (Echo Investment, 14.000 m²). Prawie 80% powierzchni w budowie zlokalizowane jest w Centralnym Obszarze Biznesu oraz Centrum.

Wolumen transakcji najmu w I połowie 2018 roku wyniósł 425.000 m². Wynik ten jest o ponad 20% wyższy niż średni półroczny popyt zarejestrowany w latach 2013-2017, jednocześnie będąc najwyższym popytem w historii warszawskiego rynku biurowego odnotowanym w pierwszym półroczu. Najwięcej powierzchni biurowej wynajęto w Centrum, w Centralnym Obszarze Biznesu, na Służewcu oraz wzdłuż Alej Jerozolimskich, tym samym wolumen wynajętej powierzchni w I półroczu 2018 rozkładał się równomiernie między strefy centralne i pozacentralne. Nowe umowy podpisane w istniejących budynkach, jak i tych w budowie wyniosły odpowiednio 51% i 14% całkowitego wolumenu transakcji,

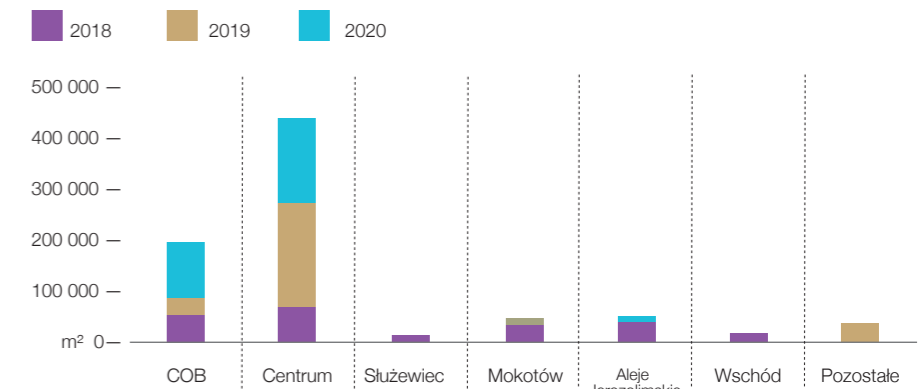
renegocjacje stanowiły 25%, zaś ekspansje 10%. Absorpcja netto w pierwszej połowie roku wyniosła prawie 190.000 m² i była niemal 40% wyższa od absorpcji odnotowanej w analogicznym okresie 2017 roku.

Od początku roku współczynnik pustostanów pozostaje relatywnie stabilny i na koniec drugiego kwartału 2018 roku wyniósł 11,1% (600.000 m² powierzchni dostępnej na wynajem). Pomimo wysokiego wolumenu nowej podaży odnotowanego na koniec czerwca, wskaźnik pustostanów w porównaniu z poprzednim kwartałem wzrósł tylko o 0,3 pp. dla całej Warszawy i 0,6 pp. dla stref centralnych. Najwięcej dostępnej powierzchni oferowane jest na Służewcu – 214.000 m² oraz w strefach centralnych – 168.000 m². Biorąc pod uwagę utrzymującą się aktywność najemców oraz niższą podaż planowaną do ukończenia w drugiej połowie 2018 roku, możemy spodziewać się spadku wskaźnika pustostanów.

Na koniec II kw. 2018 roku na warszawskim rynku biurowym widać nieznaczny wzrost czynszów wywoławczych. Czynsze wywoławcze w Centralnym Obszarze Biznesu, w najbardziej prestiżowych projektach kształtują się w przedziale 20-24 EUR/m²/miesiąc, natomiast w pozostałych lokalizacjach centralnych od 13-21 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza Centrum wynoszą od 9 do 15 EUR/m²/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, które właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, stawki efektywne pozostają o 15-25% niższe niż stawki wywoławcze.

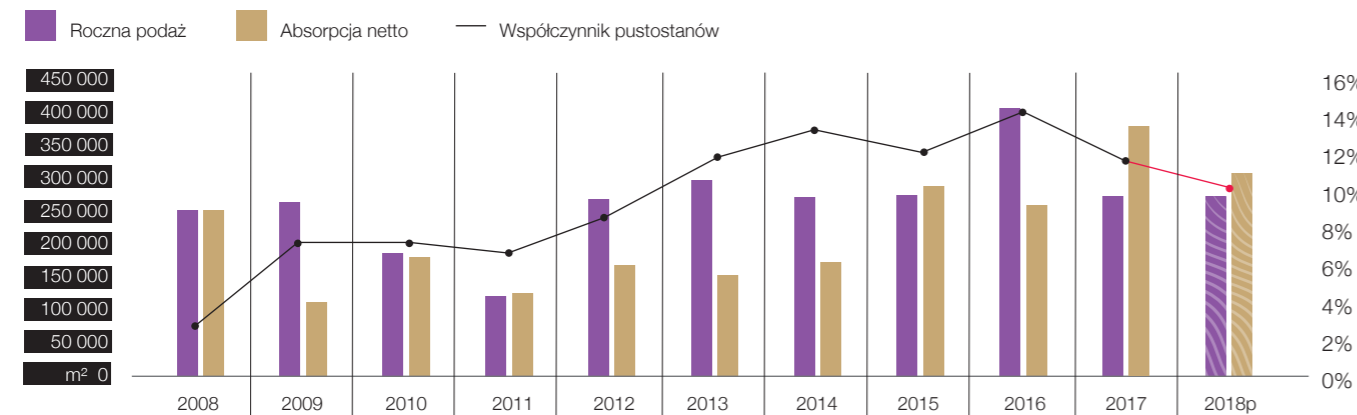


WYKRES 2
Podaż w budowie wg lokalizacji i planowanych dat ukończenia I poł. 2018



Źródło: Knight Frank

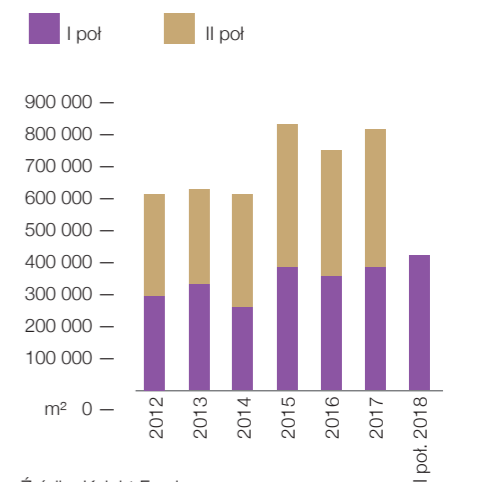
WYKRES 1
Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów w Warszawie 2008-2018p



p - prognoza
Źródło: Knight Frank



WYKRES 3
Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie 2012- I poł. 2018



Źródło: Knight Frank



As one of the largest and most experienced research teams operating across Polish commercial real estate markets, Knight Frank Poland provides strategic advice, forecasting and consultancy services to a wide range of commercial clients including developers, investment funds, financial and corporate institutions as well as private individuals.

We offer:

- ◆ strategic consulting, independent forecasts and analysis adapted to clients' specific requirements,
- ◆ market reports and analysis available to the public,
- ◆ tailored presentations and market reports for clients.

Reports are produced on a quarterly basis and cover all sectors of commercial market (office, retail, industrial, hotel) in major Polish cities and regions (Warsaw, Kraków, Łódź, Poznań, Silesia, Tricity, Wrocław). Long-term presence in local markets has allowed our research team to build in-depth expertise of socio-economic factors affecting commercial and residential real estate in Poland.

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości.

Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

OUR RECENT PUBLICATIONS / NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Commercial Market
in Poland: Q1 2018

Rynek komercyjny
w Polsce: I poł. 2018



Trendy na rynku
handlowym 2018



Warsaw - towards
a Smart City - 2018



Cost and service
charges of office
properties 2011-2017

Koszty i opłaty
eksploatacyjne
w budynkach
biurowych 2011-2017

Knight Frank Research Reports are available at KnightFrank.com.pl/en/research/
Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2018

This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to 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 not allowed without prior written approval of Knight Frank to the form and content within which it appears.

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Contacts in Poland / Kontakty w Polsce:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

Monika A. Dębska-Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

Maja Meissner
maja.meissner@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Joseph Borowski
joseph.borowski@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Maciej Skubiszewski
maciej.skubiszewski@pl.knightfrank.com

T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

Marta Keszowska
marta.keszowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

Contact in London Kontakt w Londynie:

INTERNATIONAL RESEARCH

Matthew Colbourne
matthew.colbourne@knightfrank.com

