

Warszawa

RYNEK BIUROWY III KW. 2019

WARSAW OFFICE MARKET Q3 2019

III KW. 2019 PRZYNIÓSŁ:

- UTRZYMANIE DUŻEJ AKTYWNOŚCI DEWELOPERÓW
- NAJWYŻSZY W HISTORII RYNKU POPYT ODNOTOWANY W PIERWSZYCH TRZECH KWARTAŁACH ROKU
- KONTYNUACJĘ SPADKU WSPÓŁCZYNNIKA PUSTOSTANÓW
- NIEZNACZNY WZROST WYWOŁAWCZYCH STAWEK CZYNSZU W NOWYCH PROJEKTACH



THE FIRST THREE QUARTERS OF 2019 IN WARSAW BROUGHT:

- SUSTAINED HIGH DEVELOPER ACTIVITY
- HIGHEST EVER DEMAND IN THREE SUCCESSIVE QUARTERS OF A YEAR
- FURTHER DECREASE IN VACANCY RATE
- MARGINAL INCREASE IN ASKING RENTS IN NEW BUILDINGS



Warsaw Office market



5.6 msqm
total office stock
(Q3 2019)

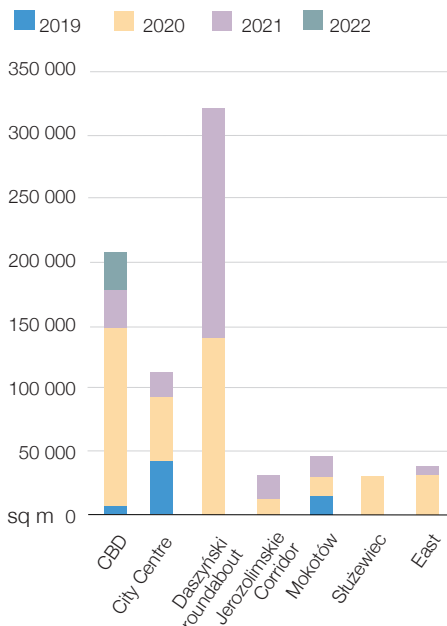
142,000 sqm
new supply in 15 projects
(Q1-Q3 2019)

790,000 sqm
office space under construction
(Q3 2019)

690,000 sqm
lease volume
(Q1-Q3 2019)

8.2%
vacancy rate
(Q3 2019)

CHART 1
Supply under construction
by location and completion date
Q3 2019



Source: Knight Frank

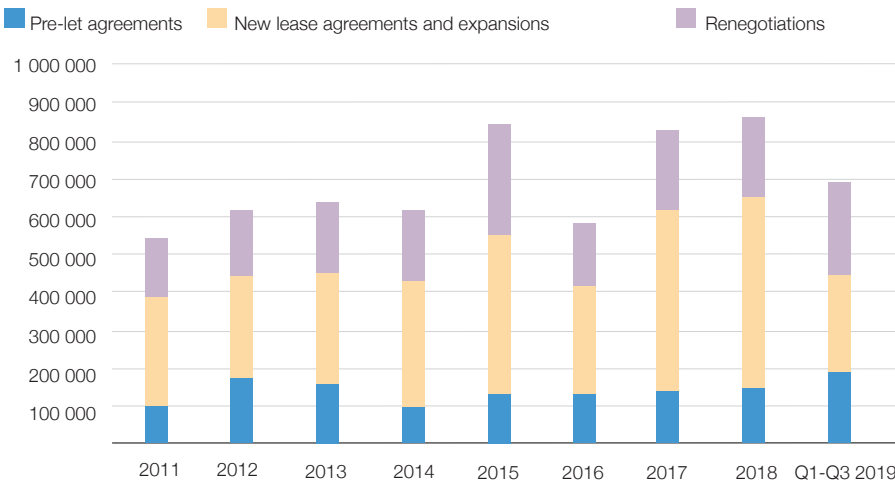
By the end of Q3 2019, the amount of total office stock in Warsaw stood at 5.6m sq m. Between January and September 2019, the Warsaw market welcomed 15 new office buildings with over 142,000 sq m of space, 43 % of which was completed in Q3 2019. The list of the largest projects included: Wola Retro (24,500 sq m, Develia); Moje Miejsce B1 (18,700 sq m, Echo Investment); Generation Park Z (17,300 sq m) and Spark B (15,700 sq m), both Skanska Property Poland. The vast majority of the 2019 supply (over 100,000 sq m) was delivered in non-central locations, of which the Aleje Jeruzolimskie corridor contained some 30,000 sq m. As long as scheduled office completions for Q4 2019 are not delayed, central locations will see an increase in space of some 84,000 sq m in 2019 (accounting for 40% of the year's new supply in Warsaw).

The relatively limited new supply delivered over the first three quarters of 2019 does not, however, amount to weakening developer activity. Currently, developers are involved in

the delivery of around 790,000 sq m of office space. 2020 is expected to be a record-breaking year, with over 420,000 sq m of office space due for delivery - meaning it will approach, in terms of annual supply, the combined figures for 2017 and 2018 in Warsaw.

Varso (HB Reavis, 114,000 sq m), The Warsaw HUB (Ghelamco Poland, 76,000 sq m) and Mennica Legacy Tower (Golub GetHouse, 65,600 sq m) are among the largest office projects under construction, and all of them are in central locations. Daszyński roundabout continues to be the area witnessing the most intense development. Currently, seven large-scale investments are under construction there, with approximately 320,000 sq m of office space set to be delivered over the coming two years.

CHART 2
Office take-up in Warsaw
(2011-Q3 2019)



Source: Knight Frank

The penultimate quarter of 2019 brought a visible increase in tenant activity. Due to the record-high volume of lease contracts signed in Q3 2019 (284,000 sq m), demand for office space since the beginning of 2019 stood at 690,000 sq m, - the highest three quarter result in the history of the Warsaw market. The positive result was significantly influenced by three individual lease agreements concluded in Q3 2019: the pre-lease of 45,600 sq m by mBank in Mennica Legacy Tower; the renegotiation of 44,850 sq m by Orange Polska in Miasteczko Orange; the lease renewal of 27,400 sq m by T-mobile at Marynarska 12. The market share of centrally-located, leased office space stood at a level exceeding 40% of Warsaw’s total volume,

testifying to the high tenant interest in this area in 2019.

At 35%, renegotiated contracts had the highest share of the Q1-Q3 lease volume for 2019. It is a record level for such contracts on the Warsaw office market as, historically, lease agreement renewals have not exceeded 30% of annual lease volume. New leases and expansions contributed 32% and 6% shares respectively. Pre-lease agreements concluded in buildings under construction accounted for 27% - another record high. Over recent quarters, the share of pre-leases in the demand profile has been increasing. This results from the fact that some office locations are short on available existing office space. Thus, modern office stock under development



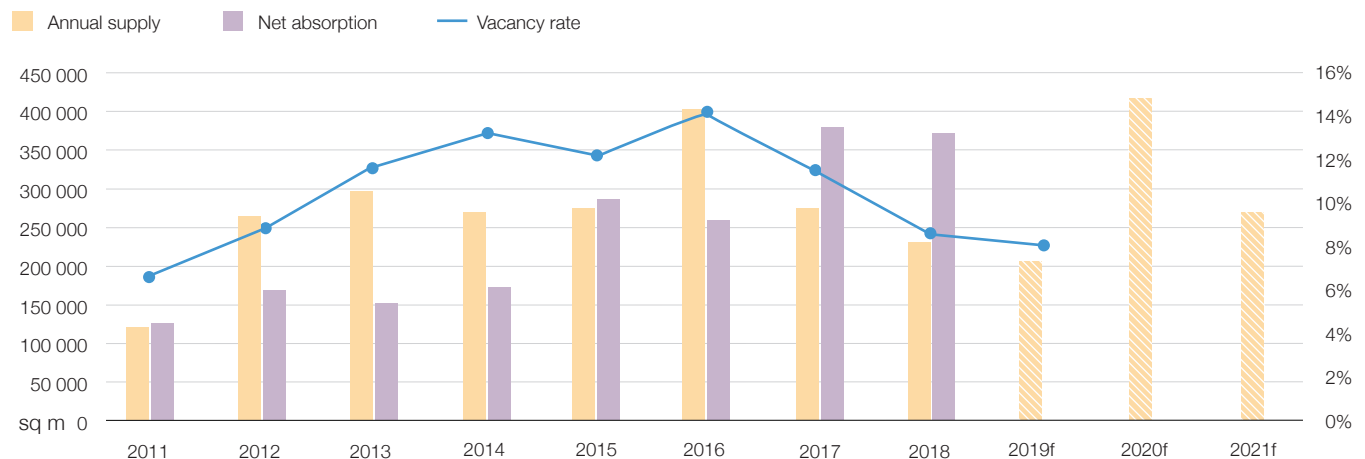
Poznańska 37

is increasingly subject to lease agreements, becoming highly-preleased before completion dates are reached.

High tenant activity combined with a limited new supply has brought a decrease in the Warsaw vacancy rate – a rate which stands at 8.2% (461,000 sq m of existing office space) at the end of September 2019, the lowest recorded figure for seven years. The rate decreased by 0.3 pp. over the last quarter and has fallen by 1.8 pp. over the past 12 months. The highest volumes of vacant space were to be found in the Służewiec district (184,700 sq m) and in central locations (120,000 sq m).

Increasing construction costs, high demand for office space, and a low vacancy rate all contribute to a small increase in asking rents – most notably in new office buildings.

CHART 3
Annual supply, net absorption and vacancy rate in the Warsaw office market



f - forecast
Source: Knight Frank



Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie

Property name / Nazwa projektu	Rentable office space (sq m) / Powierzchnia biurowa (m ²)	Owner / Developer / Właściciel / Deweloper
-----------------------------------	--	---

CITY CENTRE / CENTRUM

(including Daszynski roundabout)

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	1,3 mln
--	---------

Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	70 000
--	--------

Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	15 - 22
---	---------

Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	433 000
--	---------

CBD/COB

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	881 000
--	---------

Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	49 000
--	--------

Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	20-25
---	-------

Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	206 000
--	---------

Browary: Biura przy Willi & Warzelni	35 000	Echo Investment
--	--------	-----------------

Lixa 1 A&B	28 000	Yareal Polska
------------	--------	---------------

Chmielna 89	27 000	Cavatina Holding
-------------	--------	------------------

Warsaw Unit	57 000	Ghelamco Poland
-------------	--------	-----------------

Varso Place	114 000	HB Reavis
-------------	---------	-----------

Widok Tower	31 000	Commerz Real AG S + B Gruppe
-------------	--------	---------------------------------

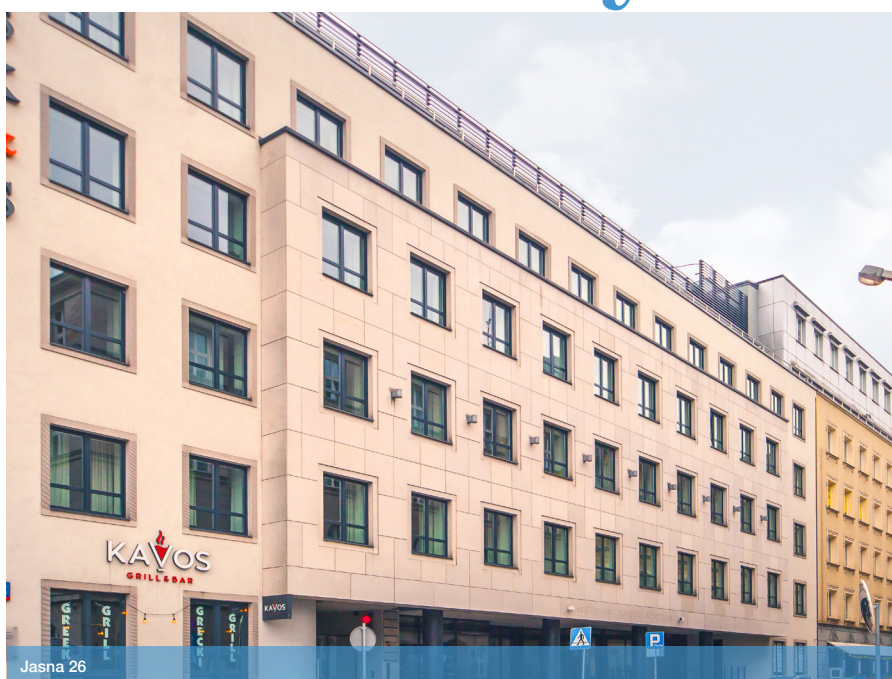
Major office concentration areas

Główne obszary koncentracji powierzchni biurowej

		Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie		
		Property name / Nazwa projektu	Rentable office space (sq m) / Powierzchnia biurowa (m ²)	Owner / Developer / Właściciel / Deweloper
EAST/WSCHÓD				
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	243 000	Koneser Centrum Praskie (M,N)	17 500	BBI Development; Liebrecht & wood
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	18 000	Bohema	7 000	Okam Capital
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	12 - 15	Chodakowska 50	11 300	PKP PLK
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	39 000			
JEROZOLIMSKIE CORRIDOR / JEROZOLIMSKIE				
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	730 000	Bolero Office Point II	14 000	Real Management
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	46 000	The Park Warsaw 7	18 000	White Star Real Estate
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)	32 000			
SŁUŻEWIEC				
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	1,1 mln	Biurowiec DSV	30 000	DSV International Shared Services
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	185 000			
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	10,5 - 14,5			
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	30 000			
MOKOTÓW (excluding Służewiec)				
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	337 000	Moje Miejsce B2	14 000	Echo Investment
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	12 000	X20	12 000	White Star Real Estate
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	12 - 15			
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	47 000			

Warszawa

Rynek biurowy



5,6 mln m²
zasoby powierzchni biurowej
(na koniec III kw. 2019)

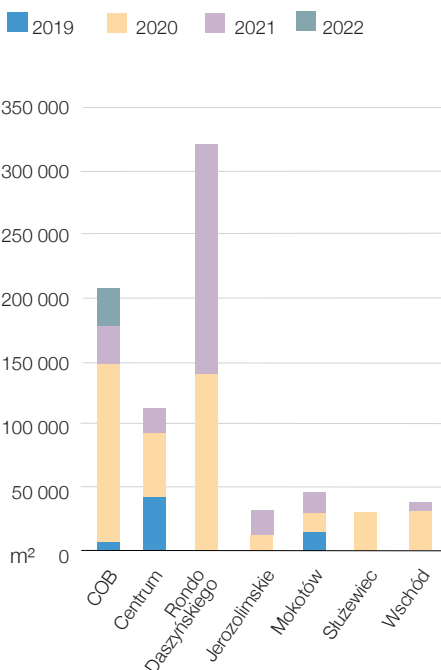
142.000 m²
nowa podaż w 15 projektach
(I-III kw. 2019)

790.000 m²
powierzchnia biurowa
w budowie
(na koniec III kw. 2019)

8,2%
wskaźnik pustostanów
(na koniec III kw. 2019)

690.000 m²
wolumen transakcji najmu
(I-III kw. 2019)

WYKRES 1
Podaż w budowie według lokalizacji
i planowanych dat ukończenia
III kw. 2019



Źródło: Knight Frank

Na koniec III kw. 2019 roku całkowite zasoby biurowe w Warszawie wyniosły niemal 5,6 mln m². W okresie od stycznia do września na stołeczny rynek dostarczono 15 obiektów o łącznej powierzchni przekraczającej 142.000 m², z czego 43% przypadło na trzeci kwartał. Największymi inwestycjami oddanymi do użytku w tym czasie są: Wola Retro (24.500 m², Develia), Moje Miejsce B1 (18.700 m², Echo Investment) oraz dwie inwestycje Skanska Property Poland: Generation Park Z (17.300 m²) oraz Spark B (15.700 m²). Zdecydowaną większość nowej podaży zrealizowanej w pierwszych trzech kwartałach roku, ponad 100.000 m², zrealizowano w obszarach pozacentralnych, z czego ok. 30.000 m² w strefie Alej Jerozolimskich. Jeżeli terminy planowanych do oddania w IV kw. inwestycji nie zostaną przesunięte, obszar centralny wzbogaci się w całym 2019 roku o 84.000 m² (stanowiąc 40% wolumenu całkowitej nowej podaży w Warszawie).

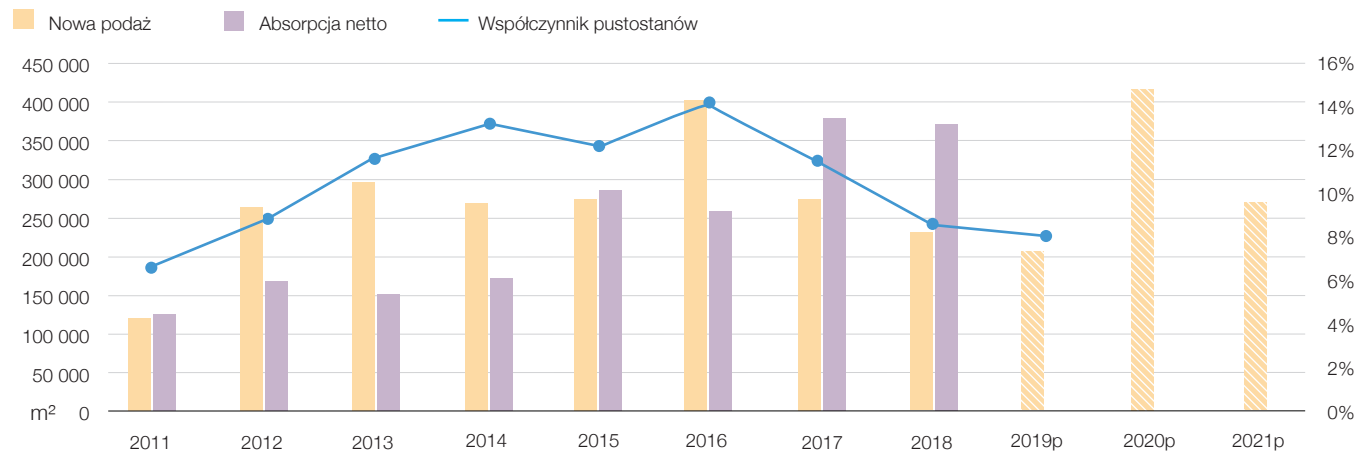
Pomimo ograniczonej nowej podaży dostarczonej na rynek w okresie I-III kw. 2019 roku, nie można mówić o spadku aktywności po stronie deweloperów, którzy za sprawą kolejnych rozpoczętych inwestycji realizują

łącznie ok. 790.000 m² biur. Rekordowym w historii stołecznego rynku może okazać się rok 2020, w którym powierzchnia oddanych do użytku inwestycji może przekroczyć aż 420.000 m², osiągając wynik zbliżony do podaży zrealizowanej w Warszawie w dwóch poprzedzających latach łącznie.

Do największych projektów w budowie należą: kompleks biurowy Varso (HB Reavis, 114.000 m²), The Warsaw HUB (Ghelamco Poland, 76.000 m²) czy Mennica Legacy Tower (Golub GetHouse, 65.600 m²). Wszystkie inwestycje wzbogacą obszar centralny miasta. Rejonem, który obecnie najintensywniej się rozwija pozostaje Rondo Daszyńskiego. To tu w budowie znajduje się siedem wielkoskalowych inwestycji, które w ciągu najbliższych dwóch lat dostarczą łącznie ok. 320.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej.

WYKRES 2

Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów w Warszawie 2011-2021p



p - prognoza

Źródło: Knight Frank

Kolejny kwartał 2019 roku na warszawskim rynku biurowym przyniósł zauważalny wzrost aktywności najemców. Za sprawą rekordowo wysokiego popytu zarejestrowanego w III kw. (284.000 m²) zapotrzebowanie na powierzchnię biurową od początku roku wyniosło 690.000 m², osiągając tym samym najwyższy wynik w historii za pierwsze trzy kwartały roku. Niewątpliwie przyczyniły się do tego trzy umowy podpisane w ciągu ostatnich trzech miesięcy: przednajem mBank na 45.600 m² w Mennica Legacy Tower oraz przedłużenie umów Orange Polska na 44.850 m² w Miasteczku Orange i T-mobile (27.400 m²) w budynku Marynarska 12. Największą popularnością wśród najemców od początku roku cieszyły się lokalizacje w centrum miasta, których udział w wolumenie transakcji najmu przekroczył 40%.

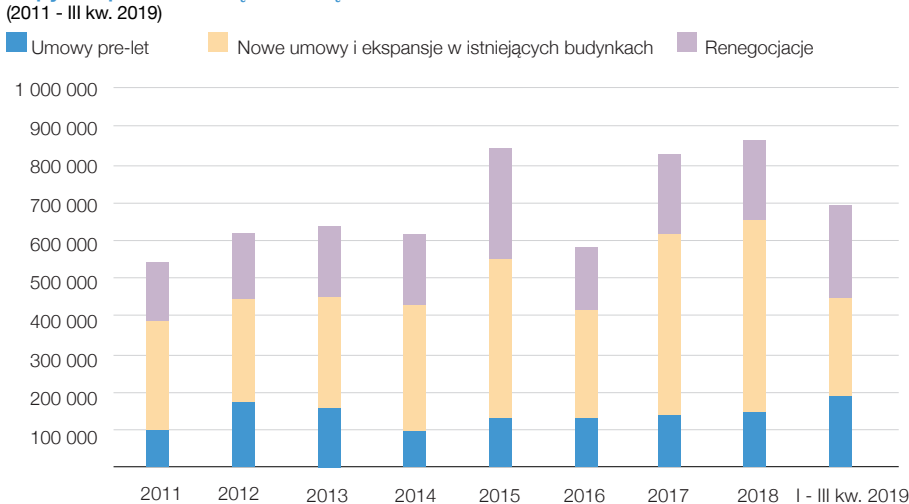
Największy udział w strukturze wynajętej powierzchni w okresie I-III kw. 2019 roku miały renegotjacje (35%). Jest to najwyższy udział tego typu umów, który zwykle nie przekracza 30%. Nowe umowy oraz ekspansje w istniejących budynkach stanowiły 32% i 6%. Kontrakty podpisane w budynkach w budowie odpowiadały za 27% wolumenu popytu, co daje jeden z rekordowych wyników. Warto podkreślić, że w ostatnich kwartałach zdecydowanie rośnie udział umów pre-let w strukturze popytu. Wynika to z faktu, że na warszawskim rynku biurowym w niektórych lokalizacjach zaczyna brakować powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz, w wyniku czego nowoczesna powierzchnia biurowa jeszcze na etapie realizacji coraz częściej zostaje w znacznej części skomercjalizowana.

Wysoka aktywność najemców oraz niewielka nowa podaż przyczyniły się do spadku współczynnika pustostanów w Warszawie, który na koniec września wyniósł 8,2% (461.000 m² dostępnej powierzchni biurowej od zaraz) i był to najniższy poziom od siedmiu lat. Wskaźnik ten był o 0,3 pp. niższy w stosunku do poprzedniego kwartału oraz aż o 1,8 pp. niższy niż odnotowany rok wcześniej. Najwięcej niewynajętej powierzchni biurowej oferowane było na Służewcu – 184.700 m² oraz w strefach centralnych – 120.000 m².

Ze względu na rosnące koszty budowy, wysoki popyt oraz niski współczynnik pustostanów od początku 2019 roku obserwowany jest nieznaczny wzrost stawek wywoławczych, zwłaszcza w nowych budynkach.

WYKRES 3

Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie (2011 - III kw. 2019)



Źródło: Knight Frank



Ostrobramska 86

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.

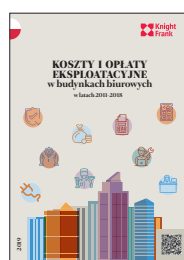
OUR RECENT PUBLICATIONS / NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Polska rynek komercyjny I poł. 2019



Trendy w sektorze biurowym 2018



Koszty i opłaty eksploatacyjne w budynkach biurowych 2011-2018



Centra handlowe od (nowa)

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-rynk/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2019

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.



Broszura została wydrukowana na papierze Cyclus Print, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.

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

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

LAND ADVISORY

Piotr Litwin
piotr.litwin@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Izabela Potrykus-Czachowicz
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

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

COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

Marta Keszowska
marta.keszkowska@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

STRATEGIC CONSULTING EMEA

Marta Badura
marta.badura@pl.knightfrank.com

MANAGING PARTNER

Daniel Puchalski
daniel.puchalski@pl.knightfrank.com

