RESEARCH

Knight Frank

# Warszawa

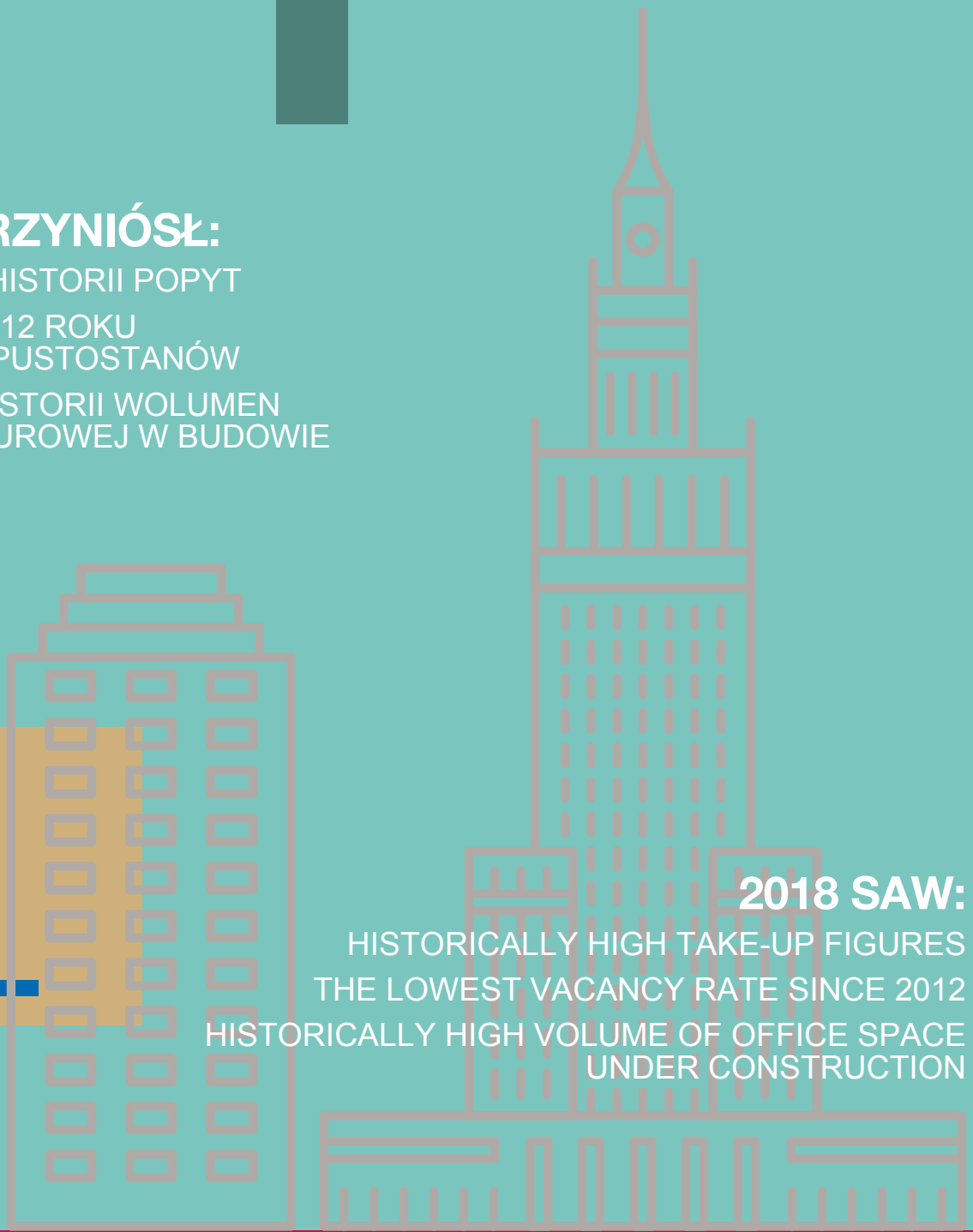
## RYNEK BIUROWY 2018
## WARSAW OFFICE MARKET 2018

**2018 ROK PRZYNIÓSŁ:**

REKORDOWY W HISTORII POPYT

NAJNIŻSZY OD 2012 ROKU WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW

NAJWYŻSZY W HISTORII WOLUMEN POWIERZCHNI BIUROWEJ W BUDOWIE



**2018 SAW:**

HISTORICALLY HIGH TAKE-UP FIGURES

THE LOWEST VACANCY RATE SINCE 2012

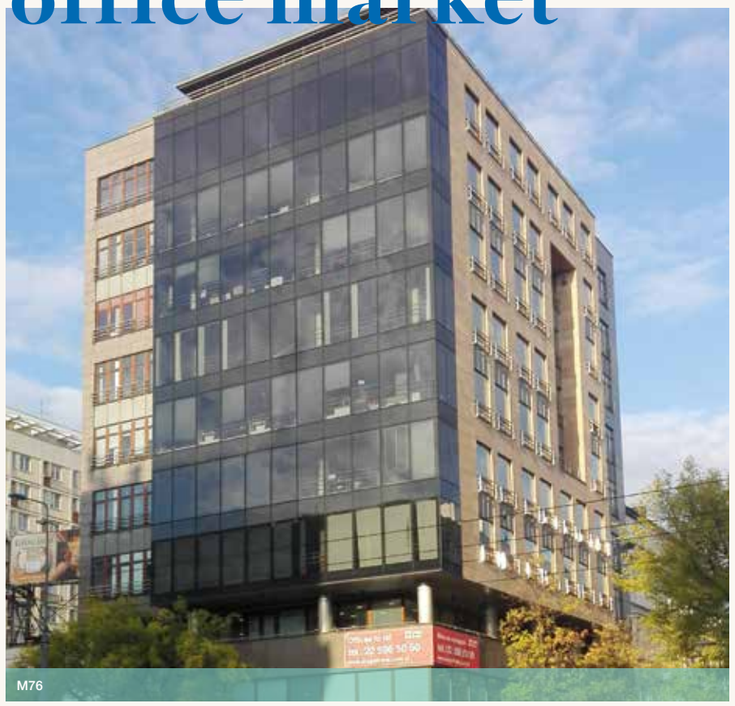
HISTORICALLY HIGH VOLUME OF OFFICE SPACE UNDER CONSTRUCTION

# Warsaw office market

In 2018, twenty one office buildings with a total area of 233,000 sq m were delivered to the Warsaw office market. Although the new supply noted in 2018 was the lowest since 2011, the total stock increased to 5.5m sq m. Over half of new office space was completed in central locations and included: Proximo II (20,000 sq m, REICO Česká spořitelna), Browary Warszawskie: Gatehouse Offices (15,000 sq m, Echo Investment), and CEDET (14,300 sq m, GLL Real Estate Partners). A number of office schemes were completed outside the city centre, viz; Koneser – Centrum Praskie (21,000 sq m, the H,O,P,C buildings, BBI Development /Liebrecht &WooD), Equator IV (19,000 sq m, Karimpol Polska). Strong developer activity is still being observed in the Warsaw office market. At the end of 2018, a record-breaking volume of office space was identified as under construction – approximately 830,000 sq m. The majority of this office space (almost 60%) was in the shape of large-scale projects, with completion dates planned for 2019-2021.

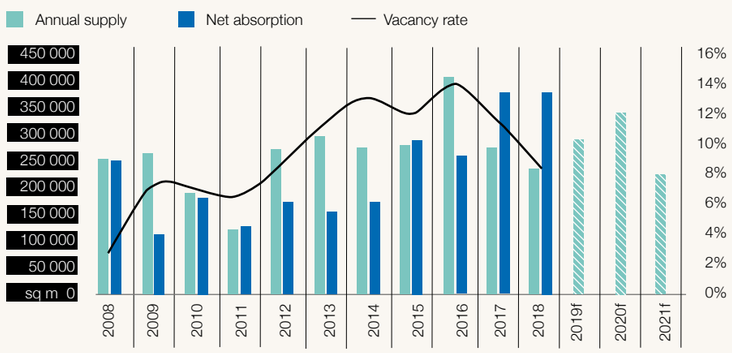
The largest office projects with construction works commencing in 2018 include; HB Reavis' Forest building near the Radosława roundabout, and Capital Park's revitalization of the Norblin factory.

Strong take-up rates are still being observed on the Warsaw office market, with almost 858,000 sq m leased in 2018. Additionally, it's worth noting that the transaction volume was at a historically high level for the Warsaw office market. The high volume of transactions was generated mainly by the new lease agreements which made up 64% of the take-up volume (of which 16% were pre-lease agreements). The remaining take-up volume included renewals – 25% (the lowest share of renewals ever noted), and expansions - 11%. In 2018 the most vigorous tenant activity was observed in central locations, in the Służewiec area, and in the Jerozolimskie Corridor. The largest lease agreements were: the renewal and expansion of


M76

Deloitte in Q22 (22,100 sq m), the pre-lease of WeWork in Mennica Legacy Tower (14,200 sq m) and the pre-lease agreement of Cambridge Innovation Center in Varso Place (13,500 sq m).

CHART 1
**Annual supply, net absorption and vacancy rate on the Warsaw office market**
2008-2021f

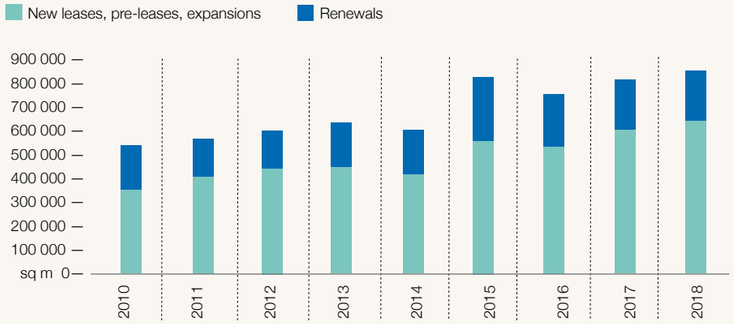



f - forecast
Source: Knight Frank

By the end of 2018, the lowest vacancy rate since 2012 had been recorded, standing at 8.7% (473,000 sq m available office space). Compared to the corresponding period of 2017, the vacancy rate decreased by 3 pp. in Warsaw overall, and by 3.7 pp. in central locations. The vast majority of vacant space was to be found in the Służewiec district (206,000 sq m), and in central locations (115,000 sq m). The decline in the vacancy rate was significantly influenced by net absorption, which exceeded 375,000 sq m in 2018, and was some 30% higher than the annual average net absorption registered within the last five years. The 2018 result was comparable to the record-breaking net absorption registered in 2017 (379,000 sq m), which confirms continuing high tenant interest in the Warsaw office market.

At the end of December 2018, asking rents in most locations in the Warsaw office market remained relatively stable with slight increases being noted in the City Centre. At the end of 2018, the asking rents in the prime buildings of the Central Business District ranged between EUR 20-24 per sq m per month, while asking rents in the City Centre varied between EUR 15-22 per sq m per month. The asking rents in buildings outside central locations ranged between EUR 9-15 per sq m per month. Effective rents remained lower than asking rents by 15-20%.

CHART 2
**Office take-up in Warsaw**
2010 - 2018




Source: Knight Frank

Trinity Park III

**5.5 m sq m**
total stock

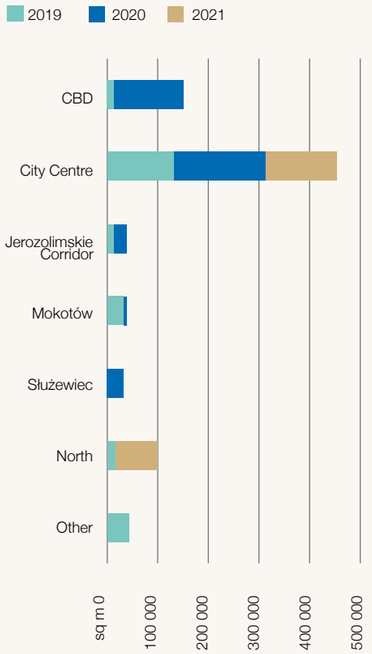
**233,000 sq m**
new supply in 21 projects

**830,000 sq m**
supply under construction

**858,000 sq m**
office take-up

**8.7%**
vacancy rate

CHART 3
**Supply under construction by location and completion date**
Q4 2018




Source: Knight Frank

# Major office concentration areas

## CBD / COB

| | |
|---|---|
| Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²) | 878 000 |
| Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²) | 45 000 |
| Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc) | 20-24 |
| Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²) | 148 000 |

Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie

| | | |
|---|---|---|
| Varso Place | 114 000 | HB Reavis |
| Widok Tower | 31 000 | S+B Gruppe AG |

## CITY CENTRE / CENTRUM

| | |
|---|---|
| Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²) | 1 250 000 |
| Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²) | 70 000 |
| Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc) | 15-22 |
| Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²) | 451 000 |

Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie

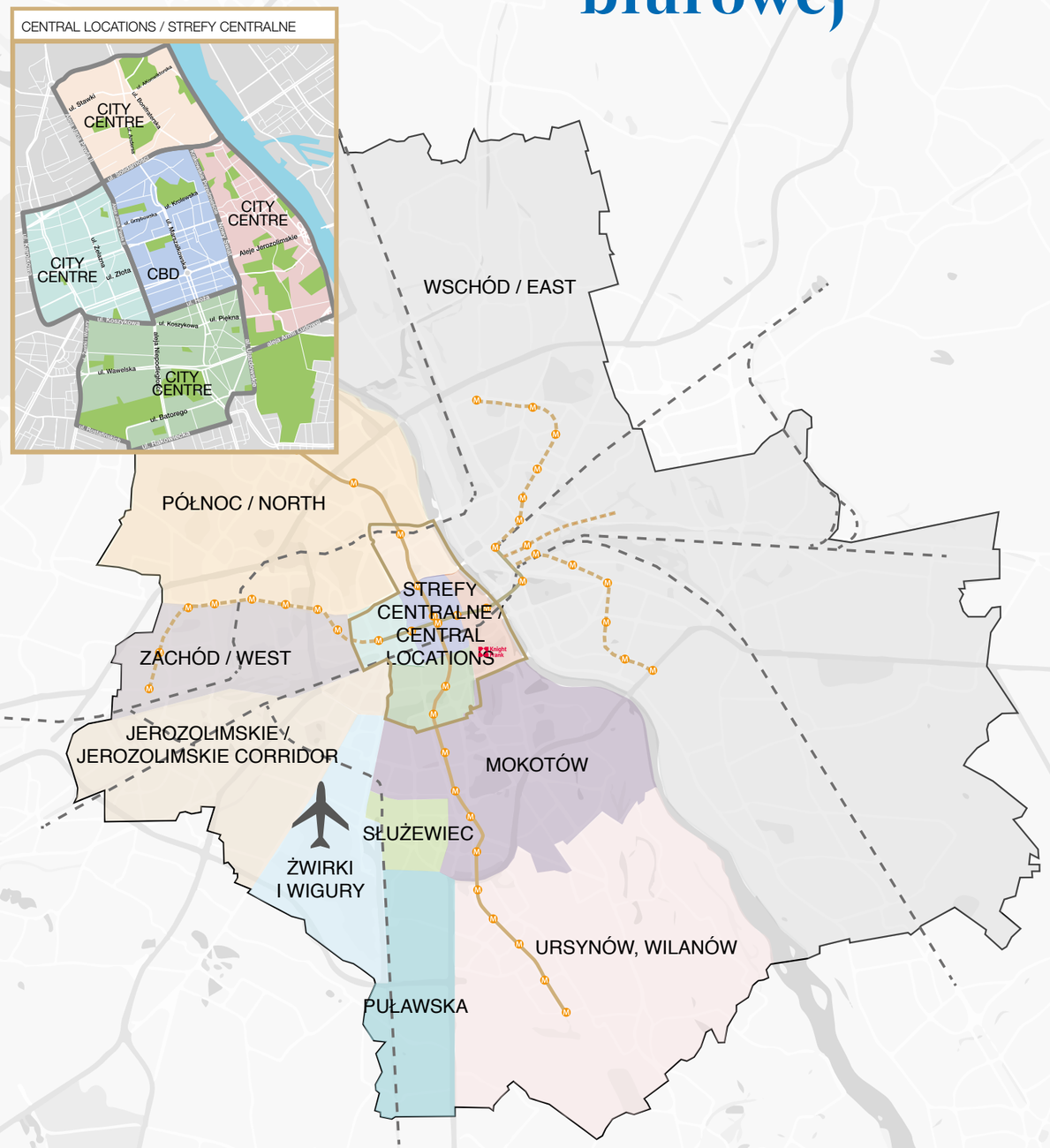
| | | |
|---|---|---|
| Browary Warszawskie: Biura przy Bramie | 35 000 | Echo Investment |
| Lixa 1 A&B | 28 000 | Yareal Polska |
| Chmielna 89 | 27 000 | Cavatina Holding |

## NORTH / PÓŁNOC

| | |
|---|---|
| Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²) | 106 000 |
| Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²) | 2 000 |
| Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²) | 95 000 |

Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie

| | | |
|---|---|---|
| Forest | 82 000 | HB Reavis |
| Wola Retro | 24 500 | LC Corp |
| Vector+ | 13 000 | City Level |




Property name / Nazwa projektu

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

Owner / Developer / Właściciel / Deweloper

# Główne obszary koncentracji powierzchni biurowej

## JEROZOLIMSKIE CORRIDOR / JEROZOLIMSKIE

| | |
|---|---|
| Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²) | 699 000 |
| Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²) | 47 000 |
| Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc) | 12-15 |
| Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²) | 34 000 |

Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie

| | | |
|---|---|---|
| Bolero Office Point II | 14 000 | Real Management |
| The Park 6 | 11 000 | White Star Real Estate |
| Libra Business Centre II | 9 000 | Mermaid Capital |

## MOKOTÓW

| | |
|---|---|
| Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²) | 318 000 |
| Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²) | 14 000 |
| Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc) | 12-15 |
| Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²) | 35 000 |

Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie

| | | |
|---|---|---|
| Moje Miejsce (phase I) | 18 000 | Echo Investment |

## SŁUŻEWIEC

| | |
|---|---|
| Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²) | 1 110 000 |
| Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²) | 206 000 |
| Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc) | 9-14.5 |
| Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²) | 30 000 |

Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie

| | | |
|---|---|---|
| Biurowiec DSV | 30 000 | DSV International Shared Services |

# Warszawa
## Rynek biurowy

Lipinski Passage

**5,5 mln m²**
zasoby powierzchni biurowej

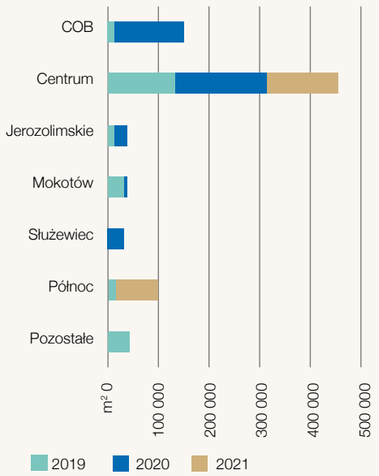
**233.000 m²**
nowa podaż w 21 projektach

**830.000 m²**
powierzchnia biurowa w budowie

**858.000 m²**
popyt

**8,7%**
wskaźnik pustostanów

WYKRES 1
**Podaż w budowie wg lokalizacji i planowanych dat ukończenia**
IV kw. 2018




Źródło: Knight Frank

W 2018 roku na warszawskim rynku biurowym zrealizowano 233.000 m² powierzchni biurowej w dwudziestu jeden projektach. Pomimo że odnotowana nowa podaż była najniższa od 2011 roku, to za jej sprawą całkowite zasoby biurowe w stolicy wzrosły do 5,5 mln m². Ponad połowa powierzchni biurowej została zrealizowana w strefach centralnych, gdzie oddano do użytku m.in. Proximo II (20.000 m², REICO Česká spořitelna), Browary Warszawskie: Biura przy Bramie (15.000 m², Echo Investment) czy CEDET (14.300 m², GLL Real Estate Partners). Natomiast do największych inwestycji ukończonych poza centrum należą m.in. Koneser – Centrum Praskie (21.100 m², bud. H,O,P,C, BBI Development/Liebrecht & Wood) czy Equator IV (19.000 m², Karimpol Polska). Deweloperzy wciąż pozostają niezwykle aktywni w stolicy. Na koniec 2018 roku w budowie znajdował się rekordowy wolumen powierzchni biurowej – blisko 830.000 m². Znaczną część powierzchni na etapie realizacji (blisko 60%) tworzą wielkoskalowe projekty, które będą dostarczane na rynek systematycznie w latach 2019-2021.

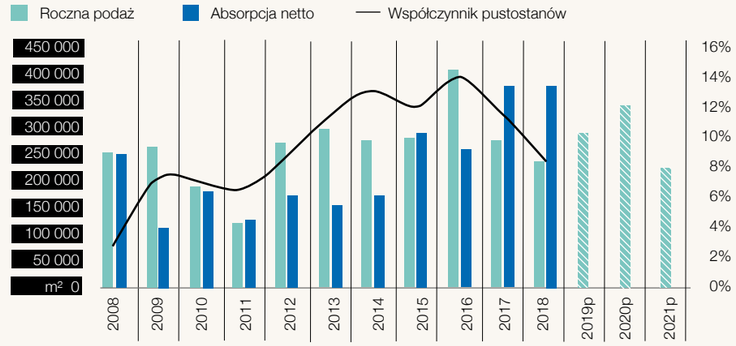
Do największych inwestycji, których start miał miejsce w 2018 roku, należą m.in.: Forest realizowany w okolicach ronda Radosława przez HB Reavis, czy ArtN, czyli rewitalizowane przez Capital Park dawne budynki fabryki Norblina.

Zainteresowanie najemców powierzchnią biurową w Warszawie nie słabnie. Na koniec 2018 roku w stolicy odnotowano najwyższy w historii warszawskiego rynku biurowego popyt na powierzchnię biurową, który wyniósł 858.000 m². Tak wysoki wolumen wynajętej powierzchni został wygenerowany głównie przez nowe umowy, które stanowiły 64% zarejestrowanego popytu (z czego umowy typu pre-let stanowiły 16%). Renegocjacje umów wyniosły 25% odnotowanego wolumenu (jeszcze nigdy renegocjacje nie miały tak małego udziału w strukturze popytu), natomiast ekspansje stanowiły około 11%. W 2018 roku największym zainteresowaniem wśród najemców cieszyły się strefy centralne, Służewiec oraz Jerozolimskie. Wśród największych transakcji zawartych w minionym roku można wymienić m.in. odnowienie umowy najmu oraz rozszerzenie powierzchni przez Deloitte w Q22 (22.100 m²) czy umowy typu pre-let zawarte w Mennica Legacy Tower przez WeWork (14.200 m²) oraz w Varso Place przez Cambridge Innovation Center (13.500 m²).

Na koniec 2018 roku współczynnik pustostanów wyniósł 8,7% (473.000 m² powierzchni na wynajem), jednocześnie osiągając najniższy poziom od 2012 roku. W porównaniu z analogicznym okresem 2017 roku wskaźnik obniżył się o 3 pp. dla całej Warszawy oraz 3,7 pp. dla stref centralnych. Najwięcej dostępnej powierzchni oferowane jest na Służewcu – 206.000 m² oraz w strefach centralnych – 115.000 m². Na spadek wskaźnika pustostanów wpłynęła wysoka absorpcja netto, która na koniec 2018 roku wyniosła 375.000 m² i była nie tylko o ponad 30% wyższa niż średnia roczna absorpcja zarejestrowana w latach 2013-2017, ale także porównywalna do rekordowej absorpcji odnotowanej w 2017 roku (379.000 m²). Wynik ten potwierdza wysoką chłonność warszawskiego rynku.

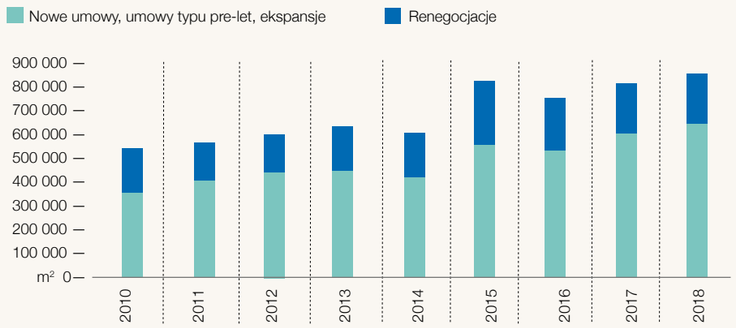
Na koniec grudnia 2018 roku w większości projektów czynsze wywoławcze pozostawały na stabilnym poziomie. Niewielki wzrost zanotowano tylko w strefie Centrum. W Centralnym Obszarze Biznesu w nowych prestiżowych projektach czynsze wywoławcze oscylowały w przedziale 20-24 EUR/m²/miesiąc, natomiast w strefie Centrum kształtowały się na poziomie 15-22 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynosiły od 9 do 15 EUR/m²/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, które właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, stawki efektywne pozostają o 15-20% niższe niż stawki wywoławcze.

WYKRES 2
**Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów w Warszawie**
2008-2021p




p - prognoza
Źródło: Knight Frank

WYKRES 3
**Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie**
2010 - 2018




Źródło: Knight Frank

Riverside Park

COMMERCIAL MARKET

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:

Let's meet in Warsaw. A culinary map 2018

Miejsca spotkań. Kulinarna mapa Warszawy 2018

Trends in the office sector 2018

Trendy w sektorze biurowym 2018

Warsaw - towards a Smart City - 2018

Warszawa - w kierunku 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-rynku/**

**© 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.

**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**

**Kinga Zabłocka**
kinga.zablocka@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

**Contact in London**
**Kontakt w Londynie:**

**INTERNATIONAL RESEARCH**

**Matthew Colbourne**
matthew.colbourne@knightfrank.com

Knight Frank

Newmark Knight Frank Global