

RESEARCH



WARSZAWA

RYNEK BIUROWY III KW. 2018 /
WARSAW OFFICE MARKET Q3 2018



WARSAW OFFICE MARKET

Total stock:
5.4m sq m

New supply (Q1-Q3 2018):
190,000 sq m
in 15 projects

Office space under construction:
805,000 sq m

Take-up:
632,000 sq m

Vacancy rate:
10%

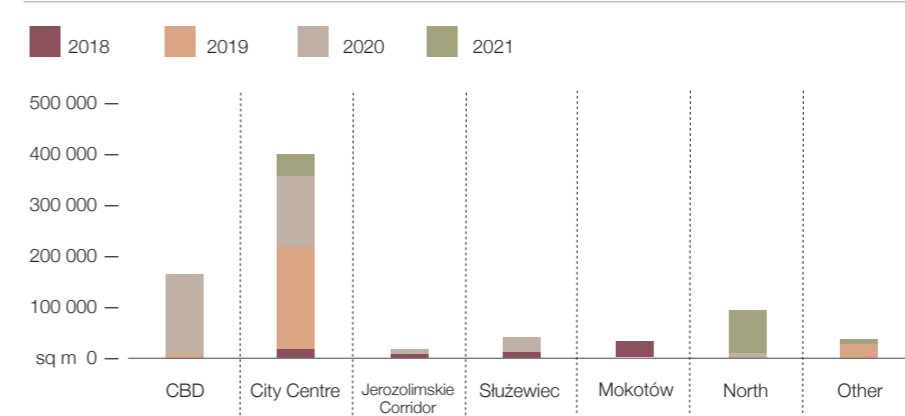
The first three quarters of 2018 saw:

- ◆ historically high nine-month take-up figures,
- ◆ a further decrease in vacancy rates,
- ◆ one of the highest volumes of office space under construction in the history of the Warsaw office market.

Since the beginning of the year, fifteen office buildings with a total area of 190,000 sq m have been delivered to the market, of which approximately 60% were in central locations. In line with developer schedules, about 86,000 sq m is planned for completion by the end of 2018 and, if deadlines are met, the new supply at year end will be comparable to the volume of new supply delivered in 2017 (275,000 sq m). The largest office schemes completed since the beginning of the year include: Koneser – Centrum Praskie (21,100 sq m (H,O,P,C buildings), BBI Development, Liebrecht&Wood), Proximo II (20,000 sq m, REICO Ceska Sportelna), Equator IV (19,000 sq m, Karimpol Polska), Graffit (17,000 sq m, Hines Polska). In the same time period, the construction of nine new office buildings totaling 233,000 sq m commenced. As a result, by the end of September 2018, there was over 805,000 sq m of office space under construction. Such a large volume in the

Warsaw office market has only ever been recorded once, in the same period of 2017 (820,000 sq m). Over 70% of new supply under construction is situated in central locations. Dynamic development is being particularly observed in the vicinity of the Daszyński roundabout, where some 270,000 sq m office space is currently under construction. The largest office schemes in progress in this area include: Skyliner (43,600 sq m) developed by Karimpol Polska, the Generation Park complex (Y – 42,000 sq m, X – 20,300 sq m) constructed by Skanska Property Poland and Spinnaker Tower (40,000 sq m) and Warsaw HUB (76,000 sq m), both developed by Ghelamco Poland. The majority of office space under construction in this area will be completed in 2019/2020. It's worth mentioning that the office space under construction in the vicinity of the Daszyński roundabout constitutes not only over 30% of the total office space under construction in Warsaw, but also constitutes

CHART 2
Supply under construction by location and planning completion date Q3 2018



Source: Knight Frank

more than the volume of space under construction in all non-central locations.

Strong take-up is still being observed in the Warsaw office market, with the level in the first three quarters of 2018 reaching almost 632,000 sq m. It's worth noting that the transaction volume between January and September 2018 is at a historical high for the office sector.

In the first quarters of 2018, the strongest leasing activity was recorded in central locations, in the Służewiec area and along the Jerozolimskie Corridor. New lease agreements in existing buildings accounted for 47% of the take-up volume, while pre-lease transactions represented 15% of all agreements. The remaining take-up volume consisted of renewals – 28%, and expansions - 10%. The

largest lease agreements included the renewal and expansion of the Deloitte lease agreement in Q22 (22,100 sq m), the pre-lease transaction of WeWork in Mennica Legacy Tower (14,200 sq m), and the pre-lease agreement for Cambridge Innovation Center in Varso II (13,500 sq m).

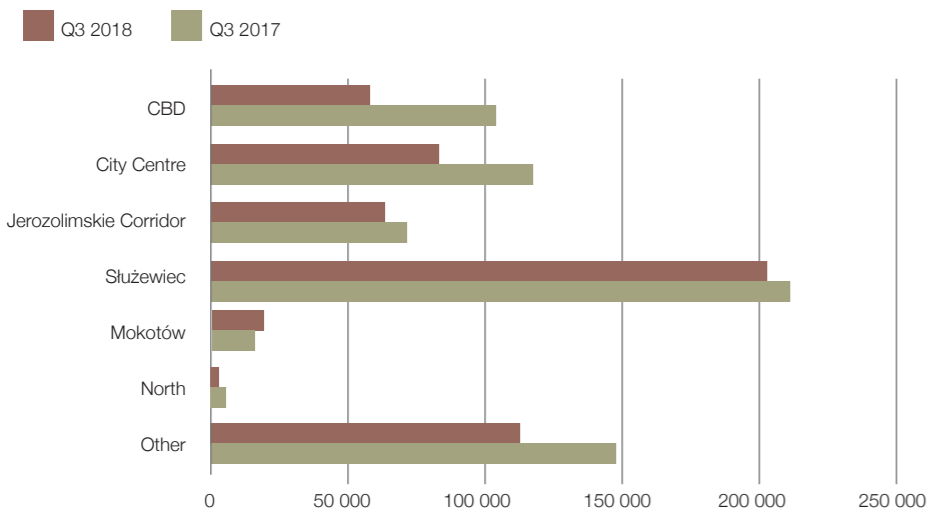
A new trend currently being observed in Warsaw are the numerous co-working operators entering the market and opening offices in new locations, especially in A-class office buildings in central locations. According to Knight Frank's estimates for 2017, lease volume concluded by coworking operators in Warsaw amounted to approximately 32,000 sq m, while in Q1-Q3 2018 the corresponding figure was already double. New co-working companies in Warsaw include: WeWork, MindSpace, MeetDistrict and Spaces.

Since the beginning of the year, a decrease in the Warsaw vacancy rate has been observed, standing at a level of 10% (543,000 sq m of available office space) at the end of Q3 2018. This result is the lowest recorded since 2013. When compared to the previous quarter, the vacancy rate in Warsaw decreased by 1.1 pp. (a 1.3 pp. decrease in central locations). Compared to the corresponding period of 2017, the vacancy rate decreased by 3 pp. (4.5 pp. in central locations). The vast majority of vacant space was situated in the Służewiec district – 204,000 sq m, and in central locations – 141,000 sq m.

The decline in the vacancy rate was influenced by significant net absorption, which exceeded 263,000 sq m after three quarters of 2018, and was 5% higher than the annual average net absorption registered in 2013-2017. This affirms the growing demand for office space in Warsaw. In consequence, taking into consideration the strong take-up and developers' schedules for new projects, a further decrease of vacancy rate is expected in the upcoming quarters.

At the end of Q3 2018, asking rents in most locations in the Warsaw office market have remained stable. At the end of September, the asking rents in prime buildings in the Central Business District ranged 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 the city centre were quoted at between EUR 9-15 per sq m per month. Effective rents remained lower than the asking level by 15-20%.

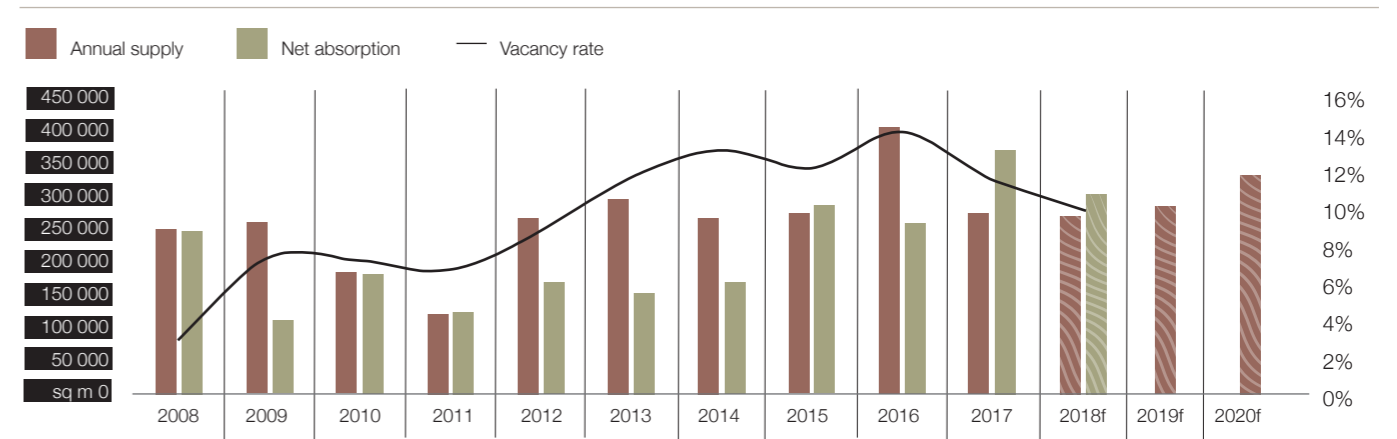
CHART 1
Available office space by location (Q3 2017 vs. Q3 2018)



Source: Knight Frank



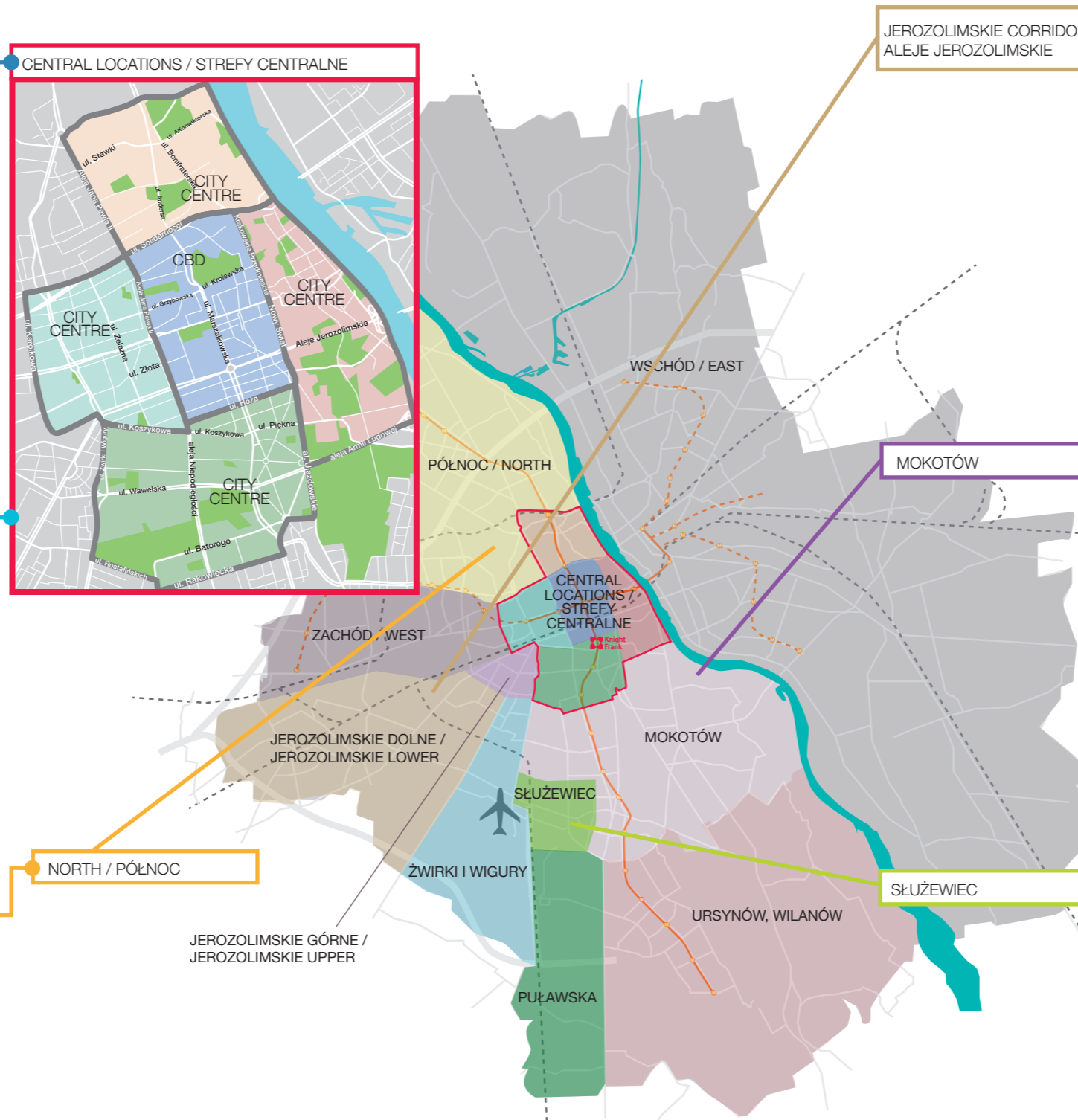
CHART 3
Net absorption, annual supply and vacancy rate on the Warsaw office market 2008-2020f



f - forecast
Source: Knight Frank

MAJOR OFFICE CONCENTRATION AREAS (Q3 2018)

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ (III kw. 2018)



CBD / COB		
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	878 000	
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	57 000	
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	20-24	
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	170 000	
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie		
Varso Place	114 000	HB Reavis
Widok Tower	31 000	S+B Gruppe AG
Central Point	18 000	Immobel Poland

CITY CENTRE / CENTRUM		
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	1 240 000	
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	83 000	
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		
Warsaw Hub	76 000	Ghelamco Poland
Chmielna 89	27 000	Cavatina Holding
Spark (B)	16 000	Skanska Property Poland

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	106 000	
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	3 000	
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m ²)	95 000	
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie		
Forest	82 000	HB Reavis
Vector+	13 000	City Level

JEROZOLIMSKIE CORRIDOR / ALEJE JEROZOLIMSKIE		
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	699 000	
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	63 000	
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)	21 000	
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie		
Libra Business Centre II	9 000	Mermaid Capital
The Park 6	11 000	White Star Real Estate

MOKOTÓW		
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m ²)	309 000	
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m ²)	18 000	
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)	204 000	
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	DSV International Shared Services
Neopark B	13 000	Yareal Polska

Property name / Nazwa projektu Rentable office space (sq m) / Powierzchnia biurowa (m²) Owner / Developer / Właściciel / Deweloper

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

Zasoby powierzchni biurowej:

5,4 mln m²

Nowa podaż:

190.000 m²
w 15 projektach

Powierzchnia biurowa w budowie:

805.000 m²

Popyt:

632.000 m²

Wskaźnik pustostanów:

10%

Trzy pierwsze kwartały 2018 roku przyniosły:

- ◆ najwyższy w historii popyt odnotowany w trzech pierwszych kwartałach roku,
- ◆ dalszy spadek współczynnika pustostanów,
- ◆ jeden z najwyższych wolumenów powierzchni biurowej w budowie w historii rynku warszawskiego.

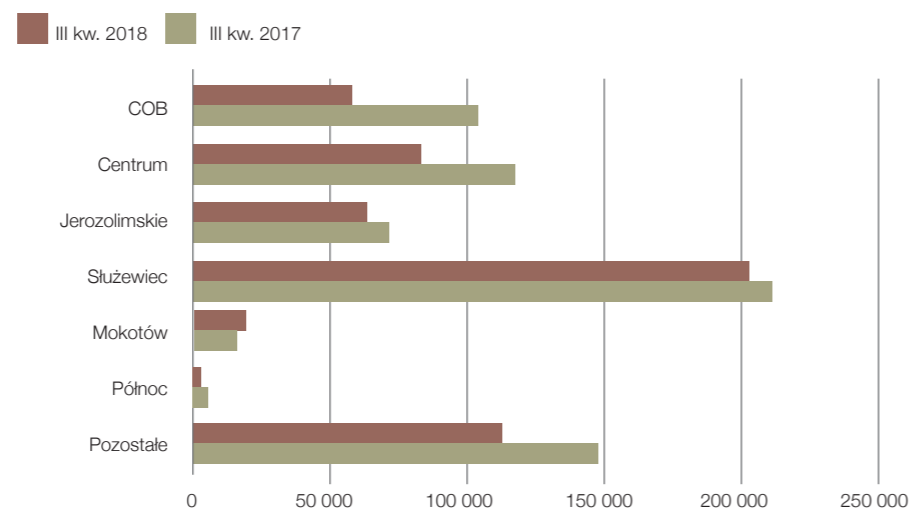
Pierwsze trzy kwartały 2018 roku przyniosły nową podaż na poziomie 190.000 m² w piętnastu projektach biurowych, z czego prawie 60% zrealizowano w centrum miasta. Według planów deweloperów ok. 86.000 m² ma być dostarczone jeszcze w tym roku, i jeśli zostaną dotrzymane terminy, nowa podaż na koniec 2018 roku będzie porównywalna do wolumenu powierzchni ukończonej w 2017 roku (ok. 275.000 m²). Do największych projektów ukończonych od początku roku należą: Koneser – Centrum Praskie (21.100 m², bud. H,O,P,C), BBI Development/ Liebrecht&Wood), Proximo II (20.000 m², REICO Ceska Sportelna), Equator IV (19.000 m², Karimpol Polska), Graffit 17.000 m², Hines Polska). W tym samym okresie rozpoczęto budowę dziewięciu projektów o łącznej powierzchni 233.000 m². W rezultacie, na koniec września 2018 roku w realizacji znajdowało się ponad 805.000 m² powierzchni biurowej. Tak wysoki wolumen powierzchni w budowie na warszawskim rynku biurowym odnotowano tylko w analogicznym okresie 2017 roku (ok. 820.000 m²).

Ponad 70% podaży realizowane jest w strefach centralnych - dynamiczny rozwój widać szczególnie w okolicach ronda Daszyńskiego, gdzie aktualnie buduje się ponad 270.000 m². Do największych projektów powstających w tej okolicy należą m.in. Skyliner (43.600 m²) realizowany przez Karimpol Polska, kompleks Generation Park (bud. Y - 42.000 m², bud. X - 20.300 m²) należący do Skanska Property Poland oraz Spinnaker Tower (40.000 m²) i Warsaw HUB (76.000 m²), których deweloperem Ghelamco Poland. Większość powierzchni w trakcie realizacji w tym rejonie zostanie oddana do użytku w latach 2019/2020. Warto zauważyć, że realizowana podaż w okolicach ronda Daszyńskiego nie tylko stanowi ponad 30% całkowitej podaży na etapie budowy w stolicy, ale również wynosi więcej, niż wolumen powierzchni w budowie realizowanej we wszystkich strefach pozacentralnych.

Na warszawskim rynku biurowym nadal obserwujemy znaczne ożywienie aktywności najemców. Wolumen transakcji najmu

WYKRES 1

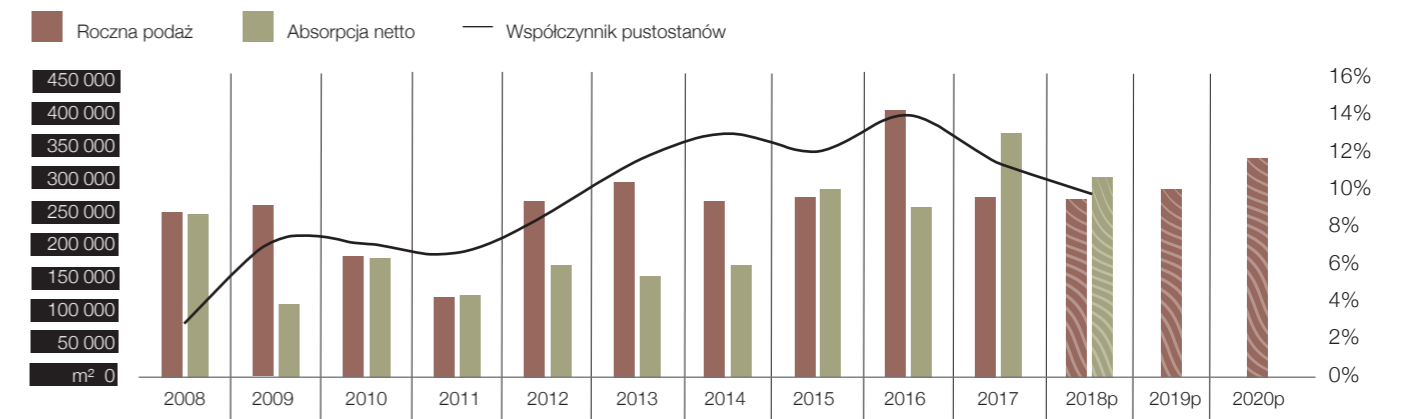
Dostępna powierzchnia wg lokalizacji
III kw. 2018 vs. III kw. 2017



Źródło: Knight Frank

WYKRES 2

Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów w Warszawie
2008-2020p



p - prognoza
Źródło: Knight Frank

w trzech pierwszych kwartałach osiągnął poziom 632.000 m² i był najwyższym wynikiem odnotowanym po trzech pierwszych kwartałach roku w historii stołecznego rynku. W okresie od stycznia do września 2018 roku największym zainteresowaniem cieszyły się strefy centralne, Służewiec oraz Aleje Jerozolimskie. Nowe umowy w istniejących budynkach jak i tych w budowie wyniosły odpowiednio 47% i 15%. Renegocjacje stanowiły 28% zarejestrowanego popytu, natomiast ekspansje - 10%. Do największych transakcji zawartych od początku roku można zaliczyć m.in. odnowienie umowy najmu oraz rozszerzenie powierzchni przez Deloitte w Q22 (22.100 m²), umowy pre-let podpisane przez WeWork w Mennica Legacy Tower (14.200 m²) oraz Cambridge Innovation Center w Varso II (13.500 m²).

W ostatnich miesiącach na warszawskim rynku biurowym obserwowany jest nowy trend. Wśród najemców pojawia się coraz więcej firm coworkingowych, które na swoje biura wybierają nowoczesne powierzchnie najczęściej w centralnych lokalizacjach. Szacunkowe dane Knight Frank pokazały, że w całym 2017 roku tego typu firmy wynajęły w Warszawie około 32.000 m², natomiast od początku 2018 roku wolumen umów podpisanych przez firmy coworkingowe wzrósł dwukrotnie. Na swoją lokalizację Warszawę wybrały m.in. WeWork, MindSpace, MeetDistrict czy Spaces.

Od początku roku w stolicy widoczny jest spadek współczynnika pustostanów, który na koniec III kw. 2018 roku wyniósł 10% (543.000 m² powierzchni na wynajem),

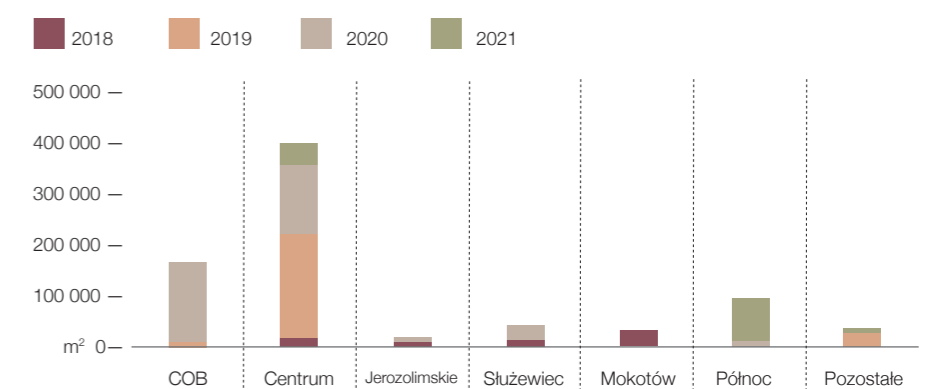
jednocześnie osiągając najniższy poziom od 2013 roku. W porównaniu z II kwartałem bieżącego roku obniżył się o 1,1 pp. dla całej Warszawy (1,3 pp. dla stref centralnych), natomiast w odniesieniu do analogicznego okresu 2017 roku wskaźnik pustostanów spadł o 3 pp. (4,5 pp. dla stref centralnych). Najwięcej dostępnej powierzchni oferowane jest na Służewcu - 204.000 m² oraz w strefach centralnych - 141.000 m². Na spadek wskaźnika pustostanów wpłynęła wysoka absorpcja netto, która w trzech kwartałach 2018 roku wyniosła 263.000 m² i była o ponad 5% wyższa niż średnia roczna absorpcja zarejestrowana w latach 2013-2017, co potwierdza rosnące zapotrzebowanie najemców na powierzchnię biurową w Warszawie. W konsekwencji, biorąc pod uwagę ożywiony popyt i harmonogramy

deweloperów realizujących nowe inwestycje, w nadchodzących kwartałach spodziewany jest dalszy spadek współczynnika pustostanów.

W większości projektów czystsze wywoławcze pozostają na stabilnym poziomie. W Centralnym Obszarze Biznesu w nowych prestiżowych projektach oscylują w przedziale 20-24 EUR/m²/miesiąc, natomiast w pozostałych lokalizacjach centralnych kształtują się na poziomie 13-21 EUR/m²/miesiąc. Czystsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 9-15 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 3

Podaż w budowie wg lokalizacji i planowanych dat ukończenia
III kw. 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:



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-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.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

Contact in London Kontakt w Londynie:

INTERNATIONAL RESEARCH

Matthew Colbourne
matthew.colbourne@knightfrank.com

