

RESEARCH



WARSZAWA

OFFICE MARKET Q1 2018 /
RYNEK BIUROWY I KW. 2018



WARSAW OFFICE MARKET

The first quarter of 2018 saw:

- ◆ decrease of the vacancy rate,
- ◆ high developer activity,
- ◆ substantial take-up.

Total stock:

5.3m sq m

New supply (Q1 2018):

24,000 sq m
in 2 projects

Office space under construction:

802,000 sq m

Take-up (Q1 2018):

202,000 sq m

Vacancy rate:

10.8%

At the end of March 2018, the total office stock in Warsaw exceeded 5.3m sq m. In Q1 2018, two office schemes were delivered to the Warsaw market: the Europejski building (7,000 sq m, H.E.S.A) in the Central Business District, and the Graffit project (16,000 sq m, Hines Polska) in the Śłużewiec district. The beginning of 2018 started quite calmly in terms of new supply. However, more than half of the supply scheduled for completion this year is to be delivered in Q2. If the projects under construction are completed in line with developer schedules, new supply expected in 2018 will amount to 260,000 sq m, slightly lower than in 2017.

Strong developer activity is still being observed in the Warsaw office market. Since the beginning of 2018, three developments have been started, totalling over 70,000 sq m: the ArtN project (Capital Park), the Chmielna Tower (Cavatina GW) and the Libra Business II building (Mermaid Capital). Consequently, at the end of Q1 2018, there was over 800,000 sq m office space under construction. By the end of this year such projects as CEDET (14,200 sq m, ImmoBel), Centrum Marszałkowska (13,100 sq m, BBI Development), Park Avenue (12,200 sq m,

Park Project) and Nowogrodzka Square (10,800 sq m, Yareal Polska) may be delivered to the market.

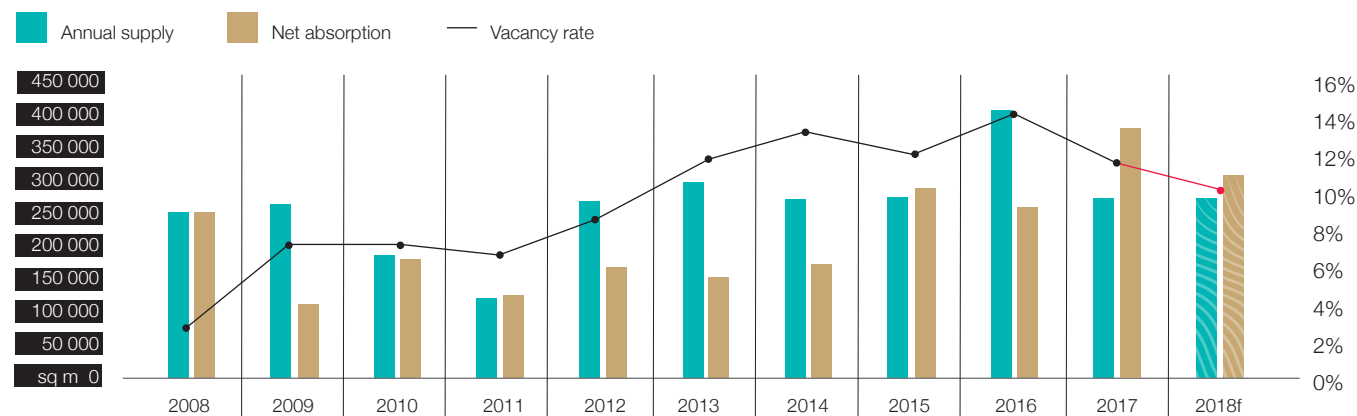
Tenant activity has also remained strong in Warsaw. In Q1 2018, the area of lease agreements reached over 202,000 sq m, slightly higher than in the same period of 2017.

New lease agreements in existing buildings and schemes under construction accounted for 55% and 16% respectively of all agreements. Renewals represented some 21% of the total take-up and expansions accounted for 8%. The strongest leasing activity was recorded in the City Centre zone, the Central Business District and the Jerozolimskie corridor. Vigorous tenant activity is also reflected in the high net absorption, which in Q1 2018 amounted to nearly 67,000 sq m, some 10% higher than the average quarterly net absorption noted for 2013-2017.

Strong tenant activity and limited new supply led to a further decrease in the vacancy rate, which accounted for 10.8% (572,000 sq m) of available office space at the end of Q1 2018. Over the last year, the vacancy rate has decreased by 3.2 pp in Warsaw, with the largest vacancy rate decline (5.8 pp) being

CHART 1

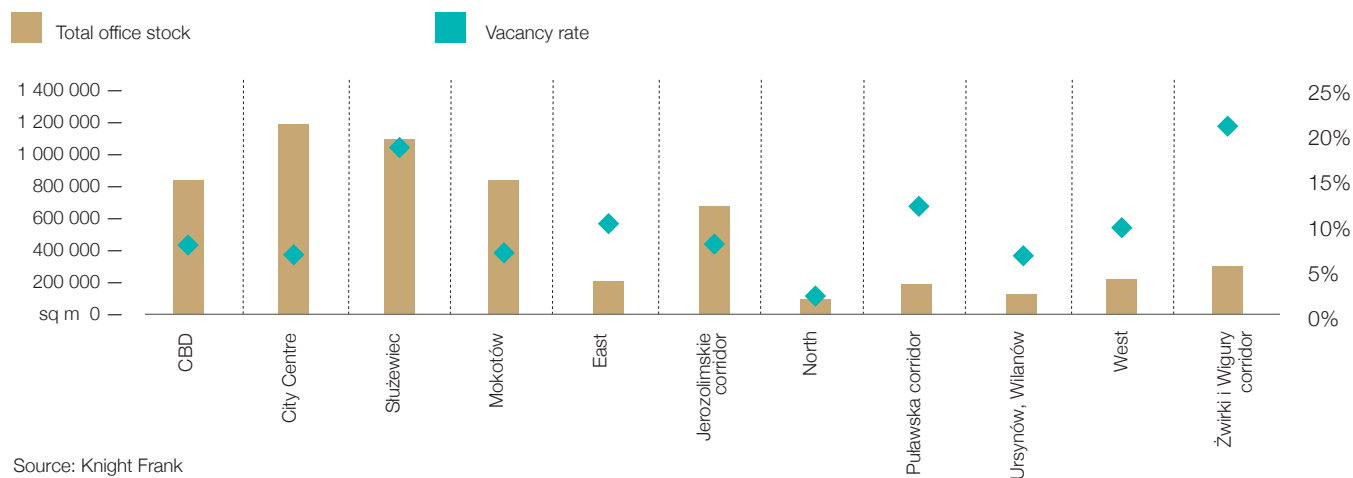
Annual supply, net absorption and the vacancy rate in the Warsaw office market
2008-2018f



f - forecast

Source: Knight Frank

CHART 2

Total office stock and vacancy rate by location
 Q1 2018


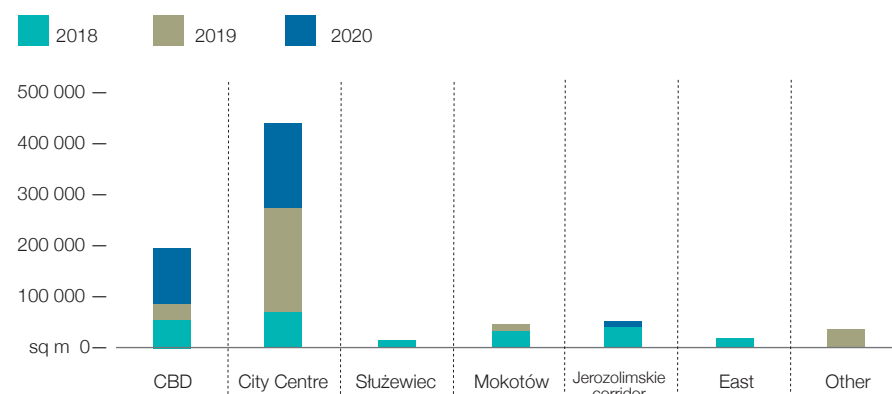
Source: Knight Frank



noted in the city's central zones. It is worth pointing out that the share of vacant space in Warsaw is the lowest since 2013, with a further decrease in the vacancy rate expected.

At the end of Q1 2018, asking rents in most Warsaw office locations remained stable. The asking rents in prime buildings in the Central Business District ranged between EUR 20-23 per sq m per month, while asking rents in other central locations varied from EUR 13-21 per sq m per month. The asking rents in buildings outside the city centre were quoted at EUR 10.5-16.5 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
 Q1 2018


Source: Knight Frank

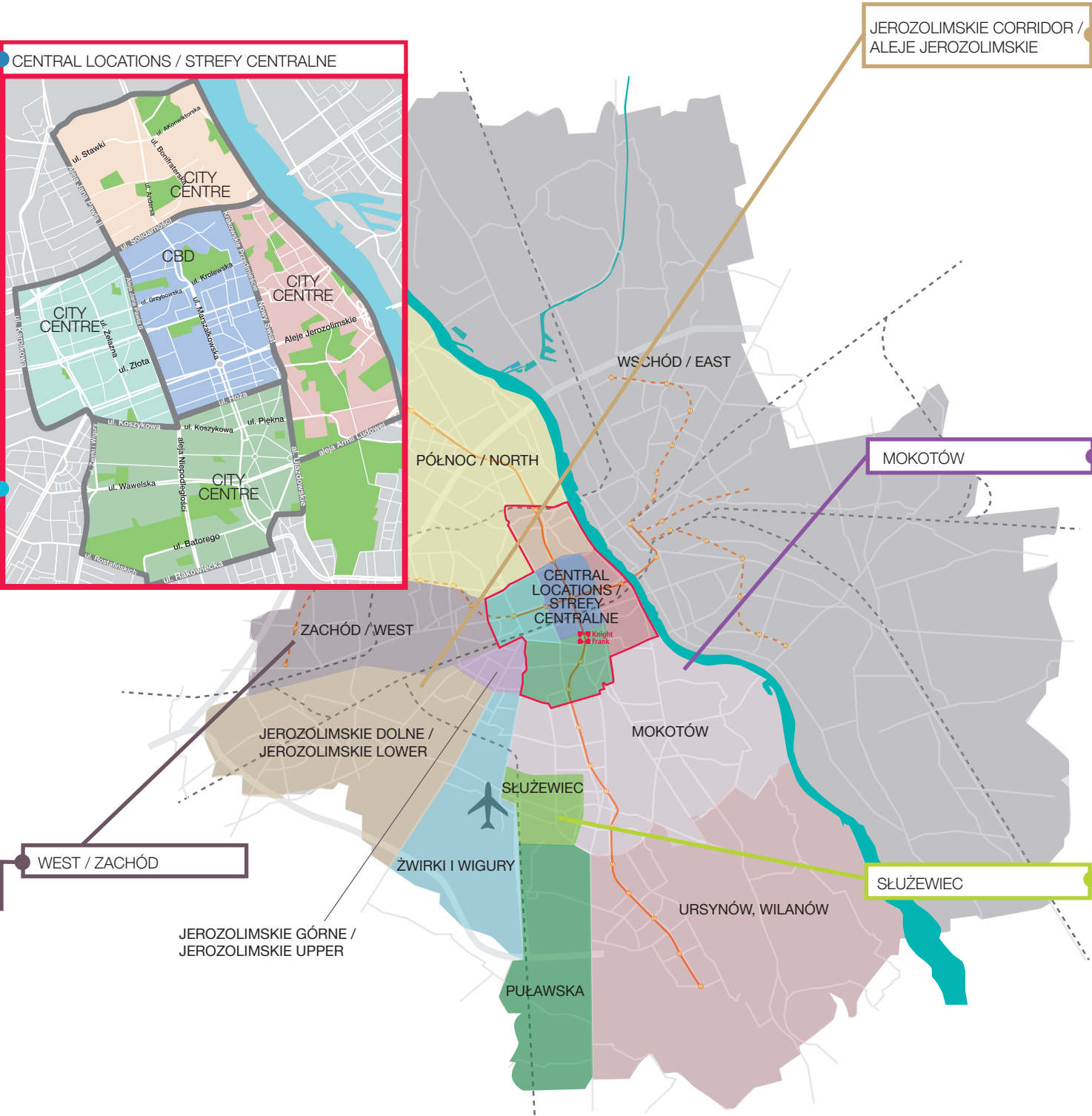
MAJOR OFFICE CONCENTRATION AREAS (Q1 2018)

GŁÓWNE OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ (I KW. 2018)

CBD / COB		
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)		838 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)		65 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)		20-23
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)		193 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie		
		
Varso Place	114 000	HB Reavis
Rotunda Towers	22 000	Commerz Real, S+B Gruppe AG
Nowogrodzka Square	11 000	Yareal Polska

CITY CENTRE / CENTRUM		
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)		1 190 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)		84 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)		13-21
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)		434 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie		
		
Warsaw Hub	76 000	Ghelamco Poland
Mennica Legacy Tower	66 000	Golub Gethouse
ArtN	39 000	Capital Park
Chmielna Tower	23 700	Cavatina GW

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)		227 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)		23 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)		12.5-15
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)		25 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie		
		
Wola Retro	25 000	LC Corp



Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)		677 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)		55 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)		12.5-15
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)		51 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie		
		
Equator IV	19 000	Karimpol
Libra Business Centre II	9 000	Mermaid Capital

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)		296 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)		21 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)		12-14
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)		50 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie		
		
Moje Miejsce (phase I)	18 000	Echo Investment
Villa Metro	7 000	Singspiel Investeringen

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)		1 100 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)		205 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)		10.5-13.5
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)		16 000
Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie		
		
Neopark B	13 000	Yareal Polska
P4 (bud. B1)	3 000	Garvest Real Estate

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

W I kwartale 2018 roku odnotowano:

- ◆ spadek współczynnika pustostanów,
- ◆ wysoką aktywność deweloperów,
- ◆ niesłabnący popyt na powierzchnię biurową.

Zasoby powierzchni biurowej:

5,3 mln m²

Nowa podaż (I kw. 2018):

24.000 m²
w 2 projektach

Powierzchnia biurowa w budowie:

802.000 m²

Wolumen transakcji najmu
(I kw. 2018):

202.000 m²

Wskaźnik pustostanów:

10,8%

Na koniec marca 2018 roku zasoby biurowe na stołecznym rynku biurowym sięgnęły 5,3 mln m². W okresie od stycznia do marca do użytku oddano dwa projekty biurowe: w Centralnym Obszarze Biznesu – Europejski (7.100 m², H.E.S.A) i na Służewcu – Graffit (16.000 m², Hines Polska). Pod względem nowej podaży 2018 rok rozpoczął się dość spokojnie, jednak już w II kwartale planowane jest oddanie do użytku ponad połowy powierzchni, która ma zostać ukończona w tym roku. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to nowa podaż na koniec 2018 roku wyniesie blisko 260.000 m² i będzie nieco niższa niż w 2017 roku.

Na stołecznym rynku nadal obserwowana jest wysoka aktywność deweloperów. W ciągu trzech pierwszych miesięcy 2018 roku rozpoczęto budowę trzech projektów biurowych o łącznej powierzchni ponad 70.000 m², do których zaliczają się: ArtN realizowany przez Capital Park, biurowiec Chmielna Tower, którego deweloperem jest Cavatina GW oraz inwestycja Libra Business II należąca do Mermaid Capital. W rezultacie na koniec pierwszego kwartału 2018 roku w budowie znajdowało się ponad 800.000 m²

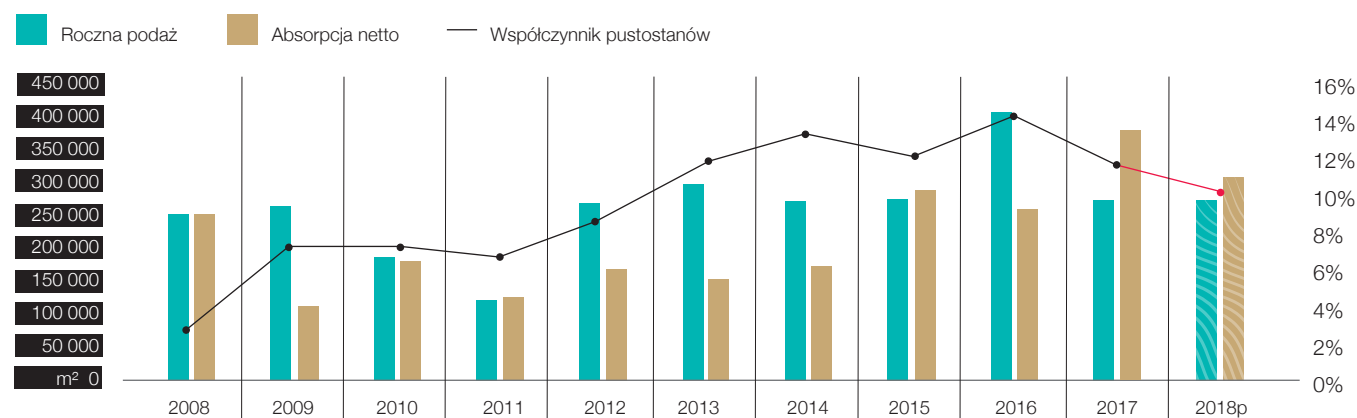
nowoczesnej powierzchni biurowej. W tym roku planowane jest zakończenie budowy m.in. biurowca CEDET (14.200 m², ImmoBel), Centrum Marszałkowska (13.100 m², BBI Development), Park Avenue (12.200 m², Park Project) czy projektu Nowogrodzka Square (10.800 m², Yareal Polska).

W Warszawie wciąż widoczne jest ożywienie po stronie popytu. W I kwartale 2018 roku na warszawskim rynku biurowym zawarto umowy najmu na ponad 202.000 m², był to wynik nieznacznie wyższy niż w analogicznym okresie 2017 roku. Nowe umowy zawarte w istniejących budynkach oraz w projektach w budowie wyniosły odpowiednio 55% oraz 16%. Pozostałe transakcje stanowiły renowacje umów – 21% wynajętej powierzchni oraz ekspansję – 8% całkowitego wolumenu umów najmu. Największym zainteresowaniem wśród najemców cieszyły się strefy Centrum, Centralny Obszar Biznesu oraz Jerozolimskie.

O wysokiej aktywności najemców świadczy także poziom absorpcji netto, która utrzymuje się na wysokim poziomie. W I kwartale 2018 roku wyniosła 67.000 m² i była ok. 10%

WYKRES 1

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



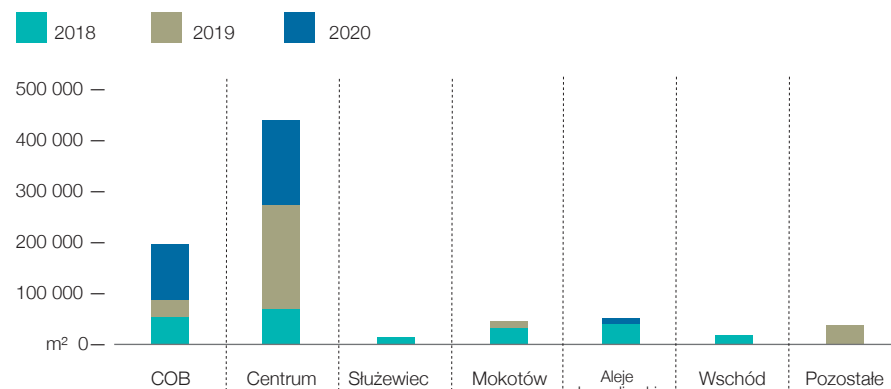
p - prognoza
Źródło: Knight Frank

wyższa niż średnia kwartalna absorpcja zanotowana w latach 2013-2017.

Wysoka aktywność najemców oraz ukończenie budowy tylko dwóch projektów biurowych przyczyniły się do dalszego spadku współczynnika pustostanów w Warszawie, który na koniec marca wyniósł 10,8% (572.000 m² dostępnej powierzchni biurowej). W ciągu ostatniego roku wskaźnik w Warszawie obniżył się o 3,2 pp., a największy spadek pustostanów (o 5,8 pp.) odnotowano w strefach centralnych. Warto podkreślić, że odsetek niewynajętej powierzchni w Warszawie jest najniższy od 2013 roku i przewidywany jest dalszy spadek współczynnika. Najwięcej powierzchni biurowej oferowane było na Służewcu –

WYKRES 2

Podaż w budowie wg lokalizacji i planowanych dat ukończenia
I kw. 2018



Źródło: Knight Frank

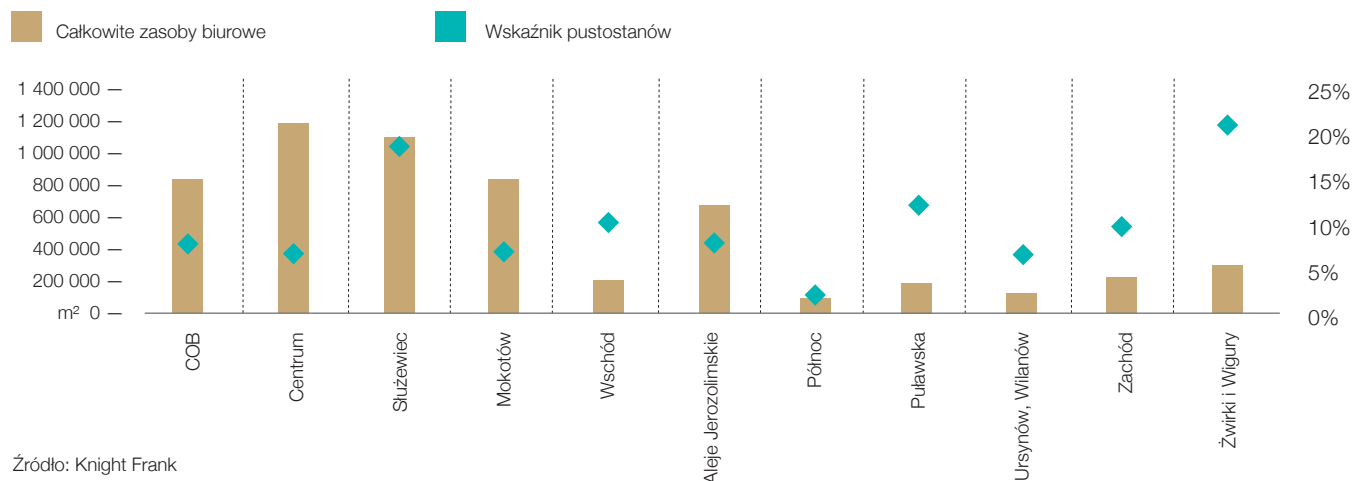


205.000 m² oraz w strefach centralnych – 148.000 m².

W ciągu ostatnich trzech miesięcy wywoławcze stawki czynszów pozostały na stabilnym poziomie w przeważającej większości projektów biurowych. Czynsze wywoławcze w Centralnym Obszarze Biznesu, biorąc pod uwagę nowe prestiżowe projekty, kształtują się w przedziale 19-23 EUR/m²/miesiąc, natomiast w pozostałych lokalizacjach centralnych od 13-21 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10,5 do 18 EUR/m²/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, które właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, stawki efektywne pozostają o 15-25% niższe niż poziom wywoławczy.

WYKRES 3

Całkowite zasoby biurowe i współczynnik pustostanów wg lokalizacji
(I kw. 2018)



Źródło: Knight Frank



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.

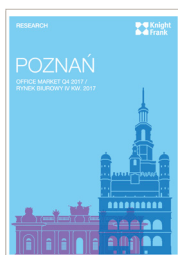
Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy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

OUR RECENT PUBLICATIONS / NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



Commercial Market
in Poland: 2017

Rynek komercyjny
w Polsce: 2017

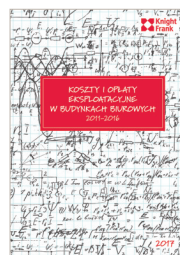


Office Market in
Poznań: Q4 2017

Rynek biurowy
w Poznaniu: IV kw. 2017



Warsaw - towards
a Smart City - 2018



Cost and service
charges of office
properties 2011-2016

Koszty i opłaty
eksploatacyjne
w budynkach
biurowych 2011-2016

Knight Frank Research Reports are available at [KnightFrank.com.pl/en/research/](https://www.knightfrank.com.pl/en/research/)
Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie [KnightFrank.com.pl/badanie-rynku/](https://www.knightfrank.com.pl/badanie-rynku/)

© 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

Paweł Materny
pawel.materny@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

