

# Warszawa

WARSAW OFFICE MARKET 2019

RYNEK BIUROWY 2019

## 2019 IN THE WARSAW OFFICE MARKET:

- CONTINUED STRONG DEVELOPER ACTIVITY
- HIGH VOLUME OF OFFICE SPACE UNDER CONSTRUCTION
- HISTORICALLY HIGH ANNUAL LEASE TRANSACTION VOLUME
- CONTINUING DECREASE IN VACANCY RATE
- SLIGHT INCREASE IN ASKING RENTS IN NEW OFFICE BUILDINGS

## ROK 2019 NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM:

- NIESŁABNĄCA AKTYWNOŚĆ DEWELOPERÓW
- WYSOKA PODAŻ W BUDOWIE
- NAJWYŻSZY W HISTORII RYNKU ROCZNY WOLUMEN TRANSAKCJI NAJMU
- KONTYNUACJA SPADKU WSPÓŁCZYNNIKA PUSTOSTANÓW
- NIEZNACZNY WZROST WYWOŁAWCZYCH STAWEK CZYNSZU W NOWYCH PROJEKTACH



# Warsaw

## Office market



**5.6 m sqm**  
existing office stock




**800,000 sqm**  
office space under construction  
in 27 projects



**878,000 sqm**  
leased office space



**162,000 sqm**  
new supply in 17 projects



**7.8%**  
vacancy rate

At the end of 2019, total Warsaw office stock amounted to some 5.6m sq m. Over the past year, 17 projects delivered 162,000 sq m to the market - one of the lowest results in the history of the local market (the last such figure was recorded in 2011, when only 120,000 sq m was completed). The largest projects completed in 2019 were; Wola Retro with an area of 24,500 sq m (Develia), Echo Investment's 18,700 sq m Moje Miejsce B1, and two buildings owned by Skanska Property Poland: Generation Park Z and Spark B, supplying 17,300 sq m and 15,700 sq m of office space

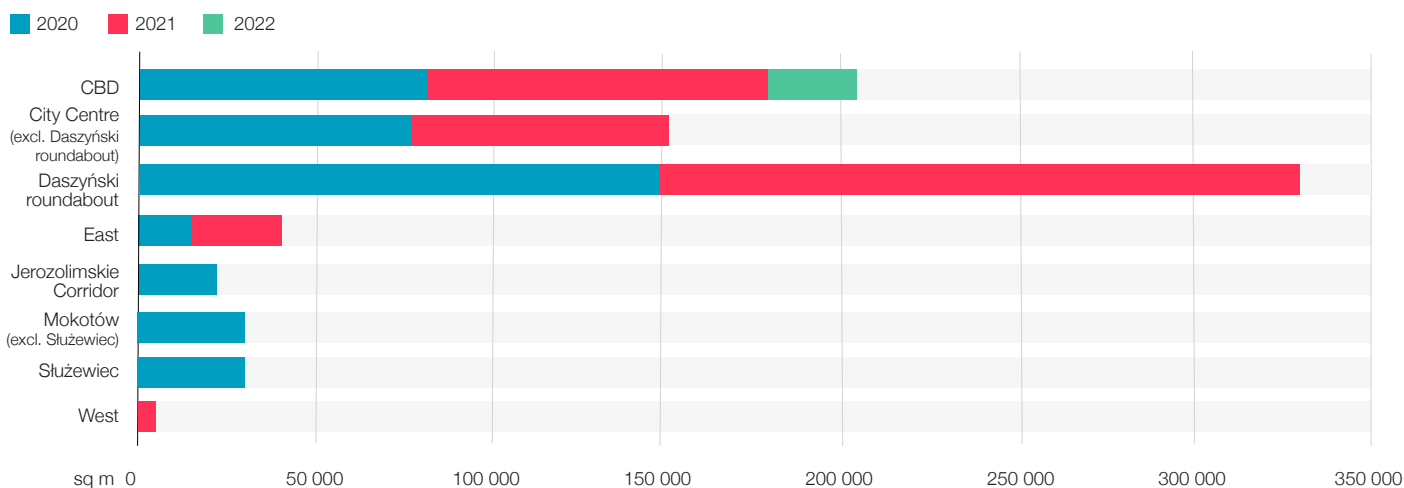
respectively. It is worth mentioning that, at the time of completion of the new projects, an average of 70% of the offered space had already been preleased.

In 2019, approximately 56,000 sq m of the annual supply was completed in Warsaw's central districts, with almost twice as much being delivered in non-central locations, of which Jerozolimskie Corridor and the West Zone had the largest share.

The relatively limited new supply delivered to the Warsaw market in 2019 does not,

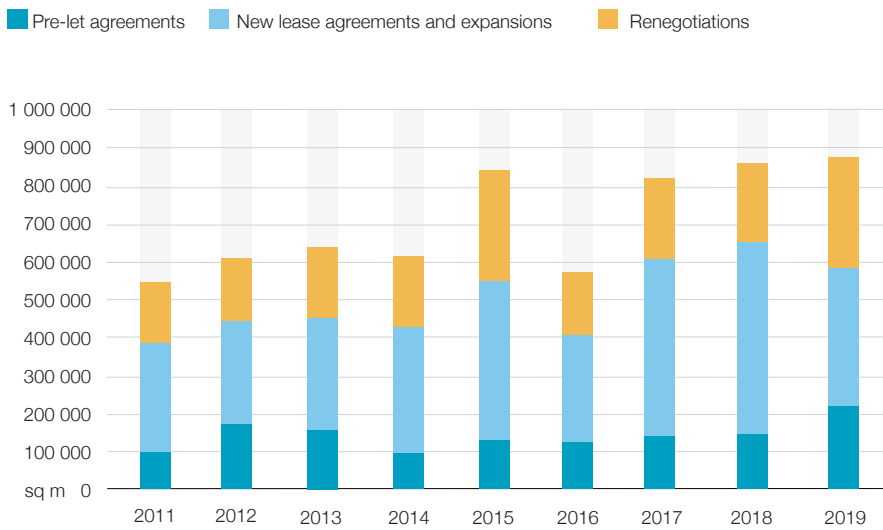
however, represent a weakening in developer activity since, currently, there are approximately 800,000 sq m of office space under construction. If these projects are completed on schedule, 2020 will see historically high volumes of new supply reaching the market, comparable to the record year of 2016. Daszyński roundabout continues to be the area with the most vigorous development. At the end of 2019, eight large-scale investments totalling approximately 330,000 sq m of office space were designated as being under construction there, of which

**CHART 1 Supply under construction by location and completion date (2019)**



Source: Knight Frank

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



Source: Knight Frank

the largest were two Ghelamco Poland projects: The Warsaw Hub (61,000 sq m) and Warsaw UNIT (57,000 sq m). That said, the largest project under construction in Warsaw remains HB Reavis' Varso Place, located in the Central Business District and set to offer over 115,000 sq m of office space in three buildings, one of which will be the tallest tower in the European Union.

2019 continued to see strong, record-breaking demand for Warsaw office space, with some 880,000 sq m subject to lease. The areas of greatest interest to tenants were the City Centre Zone, where vast majority of demand came from contracts signed for space in buildings located in Daszyński roundabout subzone; and the Mokotów district, where

almost all agreements were concluded in schemes located in Służewiec subzone. These two zones accounted for more than half of the total take-up volume in 2019. Undoubtedly, this impressive result was influenced by a number of significant, individual lease agreements signed in 2019: e.g. the pre-lease of 45,600 sq m by mBank in Mennica Legacy Tower, and the renegotiation of 44,850 sq m by Orange Polska in Miasteczko Orange. Renegotiations accounted for the highest share of the 2019 lease volume – 34% (almost 300,000 sq m). The figure is also a record for such agreement types in the Warsaw office market. Another record-high level was witnessed in pre-lease contracts signed in buildings under construction – 26% (225,000 sq m) – a figure influenced by both the small

amount of new space delivered in 2019 and the limited availability of office space in existing buildings.

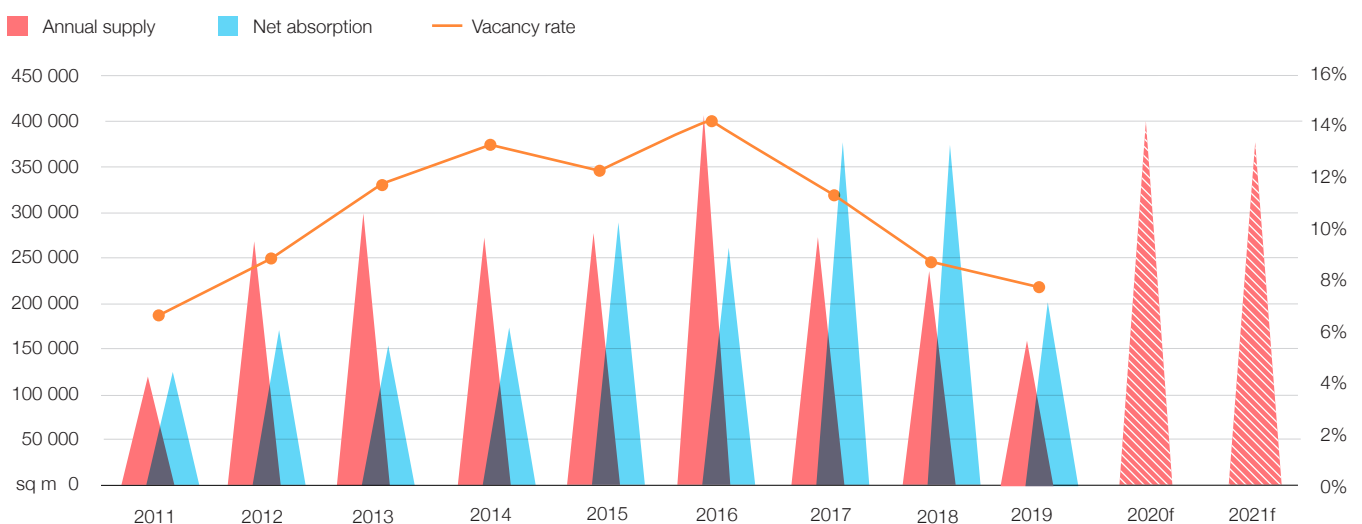
High tenant activity combined with limited new supply has brought about a decrease in the vacancy rate, which stood at 7.8% at the end of 2019 (435,000 sq m of office space for immediate lease). This represented a 0.9 pp. decrease compared to the corresponding 2018 figure, and was the lowest level since 2012. The highest amount of vacant space was available in the Służewiec area (180,000 sq m) and in central locations (117,000 sq m).

2020 may well be a record year in terms of new supply to the Warsaw office market. Thus, a vacancy rate increase is expected in the second half of the year, although this increase is unlikely to be significant since a substantial part of the space under construction (over 70%) has already been secured by lease agreements.

Due to the exceptionally low volume of newly constructed space, net absorption in 2019 was at one of the lowest levels in recent years, amounting to approximately 200,000 sq m. This result was almost half the figure for 2018. Nevertheless, given the supply scheduled for completion in 2020, which has been highly preleased, and the continued stable demand for Warsaw office space, the decline in net absorption is set to be short-lived.

Increasing construction costs, high demand for office space, and a low vacancy rate have all contributed to a small increase in asking rents since the beginning of 2019 – most notably in new office buildings.

**CHART 3 Annual supply, net absorption and vacancy rate in the Warsaw office market (2011-2021f)**



f - forecast

Source: Knight Frank

# Major office concentration areas

## Główne obszary koncentracji powierzchni



### Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie

#### CITY CENTRE / CENTRUM (excluding Daszyński roundabout / wyłączając Rondo Daszyńskiego)

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	932 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	54 200
Take up (sq m) / Popyt (m <sup>2</sup> )	174 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	15-22

#### RONDO DASZYŃSKIEGO

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	373 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	10 800
Take up (sq m) / Popyt (m <sup>2</sup> )	106 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	16-22
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	329 000

Property name / Nazwa projektu	Rentable office space (sq m) / Powierzchnia biurowa (m <sup>2</sup> )	Owner / Developer / Właściciel / Deweloper
Forest	72 000	HB Reavis
Mennica Legacy Tower I	51 000	Golub Gethouse
Chmielna 89	27 000	Globalworth Poland
The Warsaw HUB B,C	61 000	Ghelamco Poland
Warsaw UNIT	57 000	Ghelamco Poland
Browary: Biura przy Willi & Warzelnii	38 000	Echo Investment
Skyliner	44 000	Karimpol

Selected projects under construction / Wybrane projekty w budowie

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

**MOKOTÓW**  
(excluding Służewiec / wyłączając Służewiec)

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	299 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	10 000
Take up (sq m) / Popyt (m <sup>2</sup> )	28 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	12-15
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	28 500

**SŁUŻEWIEC**

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	1,14 mln
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	183 000
Take up (sq m) / Popyt (m <sup>2</sup> )	197 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	10,5-14,5
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	30 000

**CBD/COB**

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	881 400
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	52 000
Take up (sq m) / Popyt (m <sup>2</sup> )	101 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	20-25
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	203 000

**JEROZOLIMSKIE CORRIDOR / JEROZOLIMSKIE**

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	735 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	41 000
Take up (sq m) / Popyt (m <sup>2</sup> )	142 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	12,5-15
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	22 000

**EAST/WSCHÓD**

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	235 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	17 000
Take up (sq m) / Popyt (m <sup>2</sup> )	28 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /miesiąc)	12-15
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m <sup>2</sup> )	39 000

Moje Miejsce B2	14 000	Echo Investment
-----------------	--------	-----------------

X20	12 000	White Star Real Estate
-----	--------	------------------------

Kolonia Office Centre	2 500	OMIG
-----------------------	-------	------

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

Varso Place	115 000	HB Reavis
-------------	---------	-----------

Skysawa	34 000	Polski Holding Nieruchomości
---------	--------	------------------------------

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

Bolero Office Point II	14 000	Real Management
------------------------	--------	-----------------

The Park Warsaw 7	8 000	White Star Real Estate
-------------------	-------	------------------------

Koneser Centrum Praskie (M,N)	17 500	BBI Development; Liebrecht & wood
-------------------------------	--------	--------------------------------------

Bohema	7 000	Okam Capital
--------	-------	--------------

V Invest	3 400	V Invest
----------	-------	----------

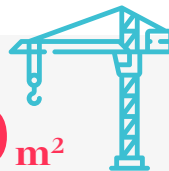
# Warszawa

## Rynek biurowy

**5,6 mln m<sup>2</sup>**  
zasoby powierzchni  
biurowej



**800.000 m<sup>2</sup>**  
podaż w budowie w 27 projektach



**878.000 m<sup>2</sup>**  
wolumen transakcji najmu



**162.000 m<sup>2</sup>**  
nowa podaż w 17 projektach



**7,8%**  
współczynnik  
pustostanów



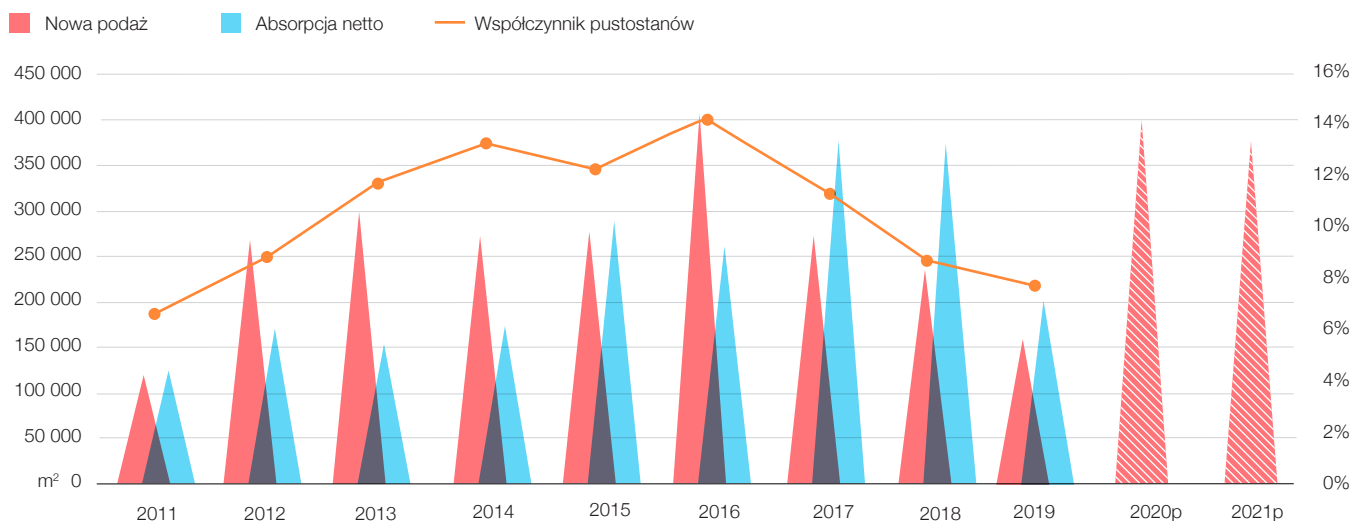
Rok 2019 to, pomimo niskiego wolumenu nowej podaży, czas wzmożonej aktywności deweloperów. Na koniec roku w budowie znajdowało się ok. 800.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, która w ciągu najbliższych dwóch lat zasili stołeczny rynek biurowy. Jeżeli terminy realizacji tych inwestycji nie zostaną przesunięte, to rok 2020 odnotuje jeden z najwyższych w historii wolumen nowej powierzchni dostarczonej na rynek, porównywalny do rekordowego 2016 roku. Obszarem, który najbardziej intensywnie się rozbudowuje pozostaje Rondo Daszyńskiego, a w realizacji pozostaje tam ok. 330.000 m<sup>2</sup> w ramach ośmiu inwestycji. Do największych projektów w budowie w tym obszarze należą m.in. dwa obiekty realizowane przez Ghelamco Poland: The Warsaw Hub (61.000 m<sup>2</sup>) oraz Warsaw UNIT (57.000 m<sup>2</sup>). Natomiast największą inwestycją w budowie w Warszawie pozostaje należący do

Na koniec 2019 roku zasoby biurowe w Warszawie wyniosły 5,6 mln m<sup>2</sup>. W tym okresie do użytku oddano zaledwie 162.000 m<sup>2</sup> w ramach 17 inwestycji, co jest jednym z najniższych wyników w historii rynku (ostatni tak niski wolumen odnotowano w 2011 roku, kiedy zrealizowano zaledwie 120.000 m<sup>2</sup>). Największymi projektami, które oddano do użytkowania w 2019 roku były inwestycje Wola Retro o powierzchni 24.500 m<sup>2</sup> (Develia), Moje Miejsce B1 zrealizowane przez Echo Investment – 18.700 m<sup>2</sup> oraz dwa budynki należące do Skanska Property Poland: Generation Park Z oraz Spark B, które dostarczyły na rynek

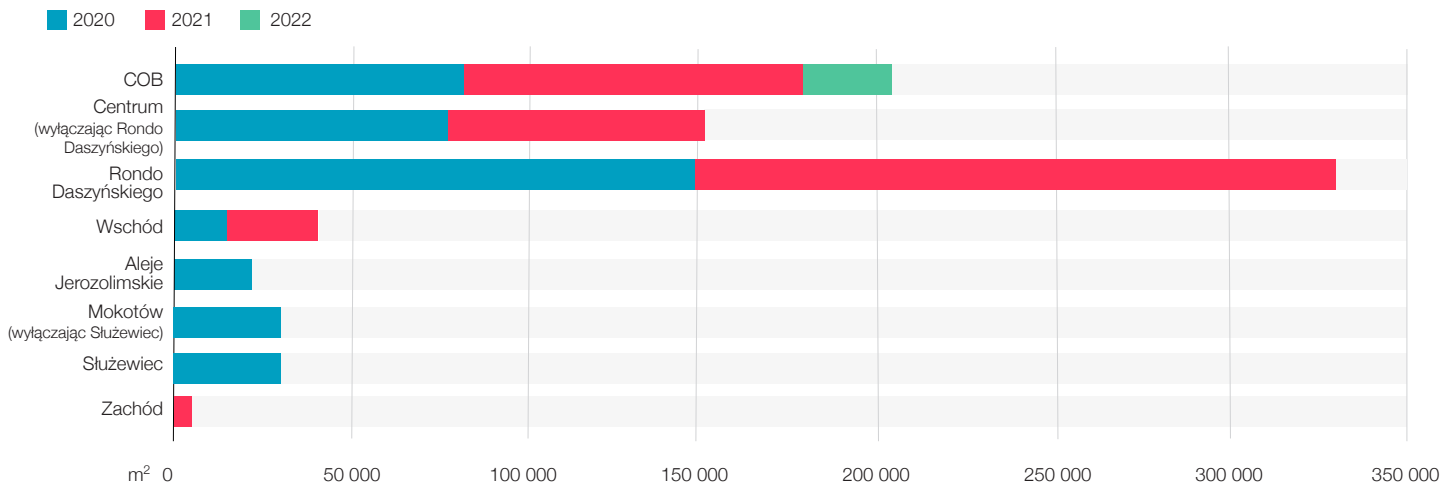
odpowiednio 17.300 m<sup>2</sup> i 15.700 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Warto wspomnieć, że w momencie oddawania do użytku tych projektów średnio 70% oferowanej powierzchni było wynajęte.

W tym okresie w strefach centralnych ukończono budowę ok. 56.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, podczas gdy niemal dwukrotnie więcej zostało zrealizowane w obszarach pozacentralnych, z czego najwięcej w obszarze Alej Jerozolimskich i w strefie Zachodniej.

**WYKRES 1 Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów w Warszawie (2011-2021p)**



p - prognoza  
Źródło: Knight Frank

**WYKRES 2 Podaż w budowie według lokalizacji i planowanych dat ukończenia (2019)**


Źródło: Knight Frank

HB Reavis projekt Varso, zlokalizowany w Centralnym Obszarze Biznesu, który w ramach trzech budynków, w tym najwyższej w Unii Europejskiej wieży, zaoferuje ponad 115.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej do wynajęcia.

W 2019 roku zaobserwowano wyjątkowo wysoką aktywność najemców, którzy wynajęli łącznie niemal ok. 880.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Jest to najwyższy wynik w historii rynku biurowego w Warszawie. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy Centrum (w znacznej mierze okolice Ronda Daszyńskiego) oraz Mokotów (niemal cały popyt wygenerowały umowy podpisane w budynkach zlokalizowanych na Służewcu). Te dwie strefy odpowiadały za ponad 50% całkowitego wolumenu podpisanych kontraktów. Niewątpliwie na wynik ten wpłynęło kilka bardzo dużych umów, m.in. umowa podpisana przez mBank na 45.600 m<sup>2</sup> w budynku Mennica Legacy Tower czy renowacja umowy firmy Orange Polska w Miasteczku Orange na 44.500 m<sup>2</sup>. Renowacja umów w istniejących budynkach stanowiły największy, a jednocześnie rekordowo wysoki udział w strukturze odnotowanego popytu – aż 34% (niemal 300.000 m<sup>2</sup>). Wyjątkowo wysoki był również udział umów przednajmu (26% w strukturze transakcji, 225.000 m<sup>2</sup>) podpisanych w realizowanych projektach, o tym z kolei zdecydowała niewielka nowa podaż oddana do użytku w tym roku i ograniczona dostępność powierzchni w istniejących budynkach. Pozostały udział przypadł na nowe umowy oraz ekspansje w istniejących biurowcach.

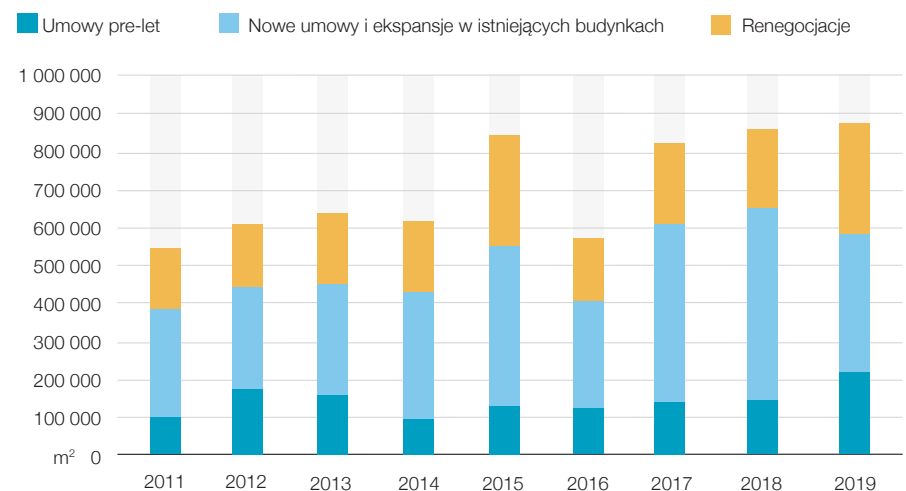
Wysoka aktywność najemców oraz ograniczona nowa podaż, przełożyły się na dalszy spadek współczynnika pustostanów, który na koniec 2019 roku osiągnął poziom 7,8% (435.000 m<sup>2</sup> powierzchni na wynajem). W porównaniu z analogicznym okresem 2018 roku jest to wynik niższy o 0,9 pp. oraz najniższy od 2012 roku. Najwięcej powierzchni dostępnej do wynajęcia od zaraz oferowały budynki zlokalizowane na Służewcu – ponad 180.000 m<sup>2</sup> oraz w strefach centralnych – 117.000 m<sup>2</sup>.

Rok 2020 może okazać się rekordowy pod względem nowej podaży, która ma zostać oddana do użytku, dlatego w drugiej połowie roku należy oczekiwać wzrostu współczynnika pustostanów, ale ponieważ ponad 70% realizowanej powierzchni z planowanym terminem ukończenia w 2020 roku jest już

zabezpieczona umowami najmu, wzrost współczynnika pustostanów nie będzie zdecydowany.

Za sprawą wyjątkowo niskiej nowej podaży, absorpcja netto w 2019 roku odnotowała jeden z niższych poziomów ostatnich lat i wyniosła ok. 200.000 m<sup>2</sup>. Był to wynik niemal dwukrotnie niższy niż w roku ubiegłym, natomiast biorąc pod uwagę podaż planowaną do ukończenia w bieżącym roku w znacznym stopniu wynajętą oraz utrzymujące się stabilne zapotrzebowanie na powierzchnię biurową, spadek absorpcji jest przejściowy.

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- 2019)**


Źródło: 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

### 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.keszowska@pl.knightfrank.com

### ASSET MANAGEMENT

**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

### PROPERTY MANAGEMENT

**Izabela Miazgowska**  
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

### PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE

**Magdalena Oksańska**  
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

### PROJECT MANAGEMENT

**Urszula Łuszczyńska**  
urszula.luszczyńska@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

### CHAIRMAN OF THE BOARD

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

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.

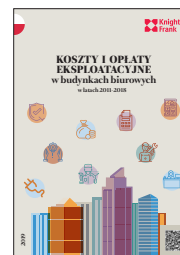
## OUR RECENT PUBLICATIONS / NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



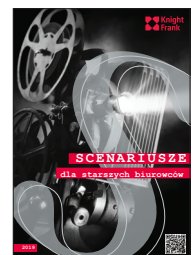
Polska rynek  
komercyjny III kw. 2019



Miejsca Spotkań.  
Kulinarna mapa  
Warszawy



Koszty i opłaty  
eksploatacyjne  
w budynkach biurowych  
2011-2018



Scenariusze  
dla starszych biurowców

Knight Frank Research Reports are available at  
[KnightFrank.com.pl/en/research/](http://KnightFrank.com.pl/en/research/)

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na  
stronie [KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/](http://KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© Knight Frank Sp. z o.o. 2020

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 Cocoon Eco, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.