

RESEARCH



Warszawa

RYNEK BIUROWY I KW 2019
WARSAW OFFICE MARKET Q1 2019

I KWARTAŁ 2019 PRZYNIÓSŁ:

NIEZNACZNY WZROST WSPÓŁCZYNNIKA
PUSTOSTANÓW

NIESŁABNĄCĄ AKTYWNOŚĆ DEWELOPERÓW

STOSUNKOWO NISKI WOLUMEN TRANSAKCJI NAJMU

NIEWIELKI WZROST STAWEK CZYNSZU ZA NAJLEPSZE
POWIERZCHNIE

Q1 2019 SAW:

A SLIGHT INCREASE IN VACANCY RATE

CONTINUED STRONG DEVELOPER ACTIVITY

A RELATIVELY LOW VOLUME OF OFFICE SPACE LEASED

A SLIGHT INCREASE IN PRIME OFFICE SPACE ASKING RENTS

Warsaw office market

5.5 msqm
total stock

20,200 sqm
new supply in 3 projects

767,000 sqm
supply under construction

140,000 sqm
office take-up

9.1%
vacancy rate



At the end of March 2019, the total office stock in Warsaw exceeded 5.5m sq m. In Q1 2019, three office schemes totaling 20,200 sq m were delivered to the Warsaw market: the next phase of the Spark complex (building B, 15,700 sq m) developed by Skanska Property Poland; a modernized tenement building – Poznańska 37 (3,000 sq m) - constructed by Icon Real Estate; a small-scale building – Kalańska 5 (1,500 sq m) – located in the Praga district. If the projects under construction are completed in line with developer schedules, new supply to be delivered in 2019 will amount to 240,000 sq m.

The result is expected to be slightly higher than in 2018, despite the limited new supply completed in Q1 2019. By the year end, such projects as Mennica Legacy Tower (66,200 sq m, Golub GetHouse), Chmielna 89 (26,000 sq m, Cavatina Holding), and Wola Retro (25,000 sq m, LC Corp) are due be delivered to the market.

Between January and March 2019, the construction process of only two office buildings, with a total area of 25,000 sq m, commenced. However, it is not a sign of developer activity slowdown, as at the end of March 2019 almost 767,000 sq m of office space was under construction. The largest office schemes in the pipeline include: Varso Place (114,000 sq m, HB Reavis) opposite the Central Station; the Warsaw Hub (76,000 sq m, Ghelamco Poland) near the Daszynski roundabout; Mennica Legacy Tower (66,200, Golub GetHouse).

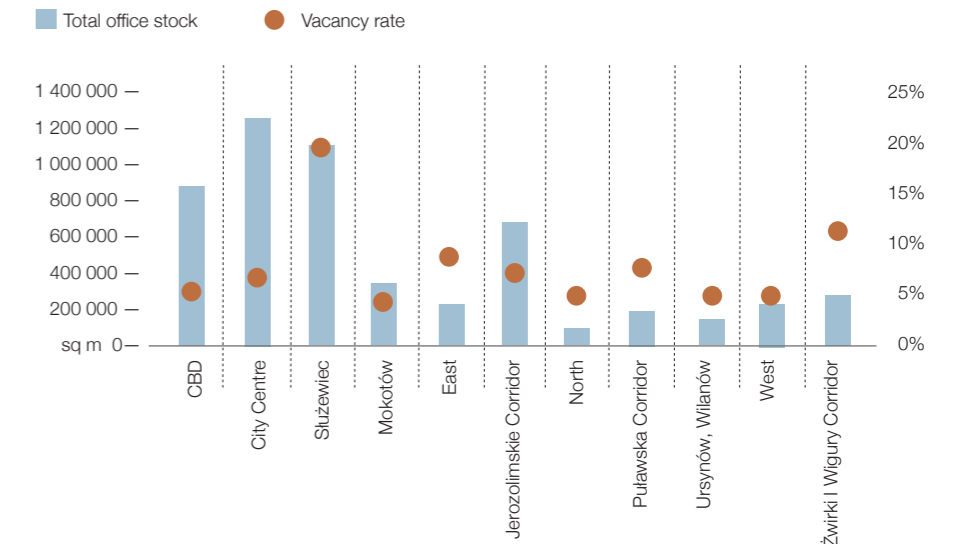
Lease agreements signed in Q1 2019 totaled 140,000 sq m of leased office space. The transaction volume was 40% lower than the Q4 2018 result. However, this result isn't necessarily a sign of declining interest in office space. According to historical data, the volume of lease transactions in previous years has never exceeded 200,000 sq m in the first quarter. Additionally, the following quarters

have usually compensated for the lower volume of lease transactions registered in the first three months of the year.

New lease agreements signed in existing buildings and in schemes under construction accounted for 47% (including owner-occupied space) and 16% of all agreements respectively. Renewals represented some 28% of the total take-up and expansions accounted for 9%. The strongest leasing activity was recorded in the Służewiec zone, the Central Business District and the Jerozolimskie Corridor.

The lower tenant activity in Q1 2019 and the 70% vacancy in new supply led to a slight increase in the vacancy rate, which stood at 9.1% (501,000 sq m of available office space) and was 0,4 pp. lower than the result at the end of 2018. That said, the vacancy rate in Warsaw has decreased by 1.7 pp. over the last year and remains at the lowest level since 2012. A significant decrease in the vacancy rate was recorded outside the central locations, especially in the Żwirki i Wigury area (a decrease of 9.6 pp. y/y). This substantial

CHART 2
Total office stock and vacancy rate by location
Q1 2019



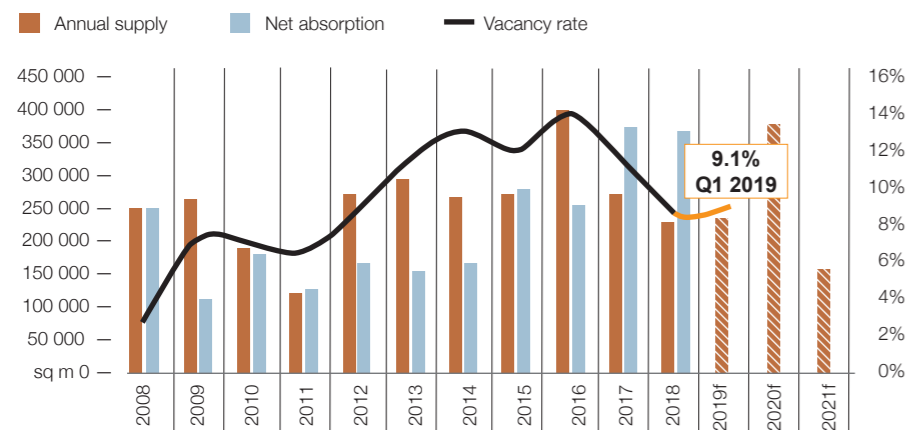
Source: Knight Frank

change is a result of the successful commercialization of the Business Garden complex (completed at the beginning of 2017). The vast majority of vacant space was situated in the Służewiec district (220,000 sq m) and in central locations (135,000 sq m)

prime buildings in the Central Business District ranged between EUR 20-25 per sq m per month, while in other central locations the rental rates varied from EUR 15 to EUR 22 per sq m per month. The asking rents in buildings located outside the city centre were quoted at EUR 10-15 per sq m per month. Effective rents remained lower than the asking level by 15-20%.

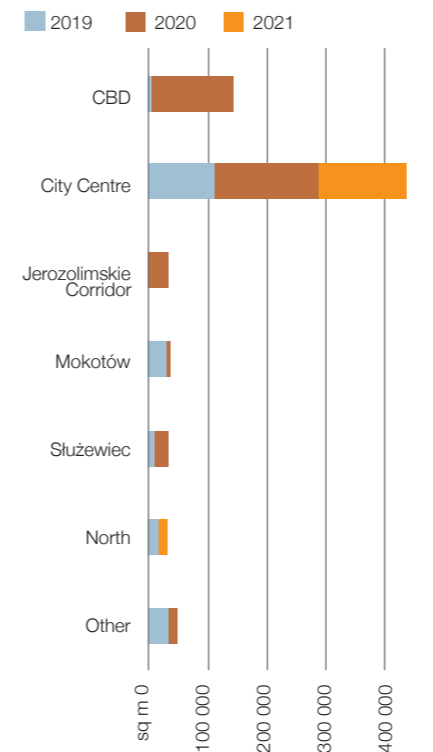
At the end of March 2019, a slight increase in prime asking rents was observed. The rents in

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



f - forecast
Source: Knight Frank

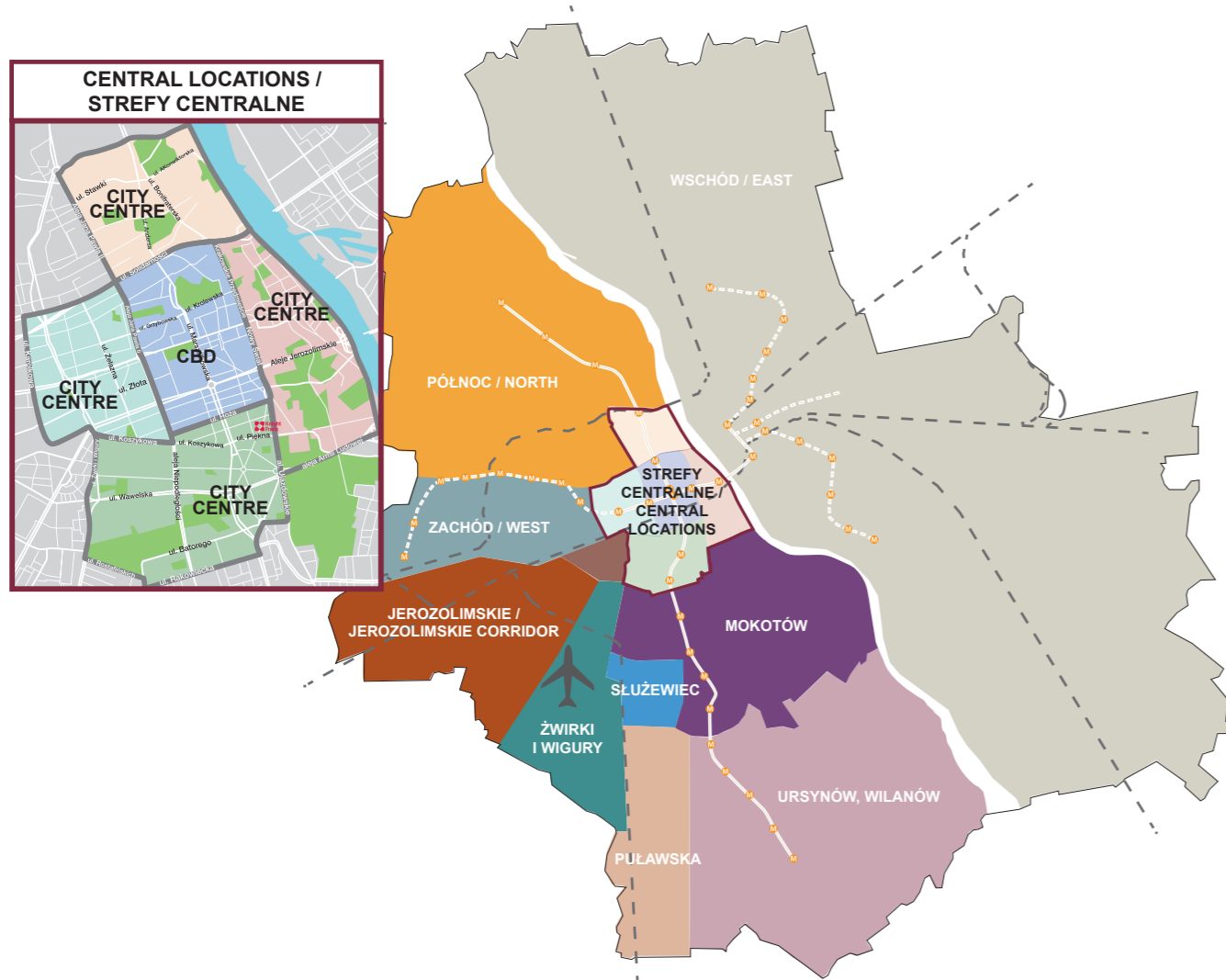
CHART 3
Supply under construction
by location and completion date
Q1 2019



Source: Knight Frank



University Business Center II



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 (m²)	Owner / Developer / Właściciel / Deweloper
--------------------------------	--	--

Browary: Biura przy Willi & Warzelni	35 000	Echo Investment
Lixa 1 A&B	28 000	Yareal Polska
Chmielna 89	27 000	Cavatina Holding

CBD/COB

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

CITY CENTRE / CENTRUM

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)	1,3 mln
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)	85 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)	15-22
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)	436 000

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)	881 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)	50 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)	20-25
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)	148 000

NORTH/PÓLNOĆ

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)	106 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)	5 200
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)	12-15
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)	33 700

JEROZOLIMSKIE CORRIDOR / JEROZOLIMSKIE

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)	699 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)	39 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)	12,5-15
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)	34 000

SŁUŻEWIEC

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)	1,1 mln
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)	220 000
Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)	10-14,5
Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)	30 000

MOKOTÓW

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m²)	318 000
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m²)	13 000
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

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

Forest I	20 000	HB Reavis
----------	--------	-----------

Vector+	14 000	City Level
---------	--------	------------

Bolero Office Point II

Bolero Office Point II	114 000	Real Management
------------------------	---------	-----------------

The Park 6	11 000	White Star Real Estate
------------	--------	------------------------

Libra Business Centre II	9 000	Marmaid Capital
--------------------------	-------	-----------------

Biurowiec DSV

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

Moje Miejsce I

Moje Miejsce I	18 000	Echo Investment
----------------	--------	-----------------

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

Warszawa

Rynek biurowy



5,5 mln m²
zasoby powierzchni biurowej

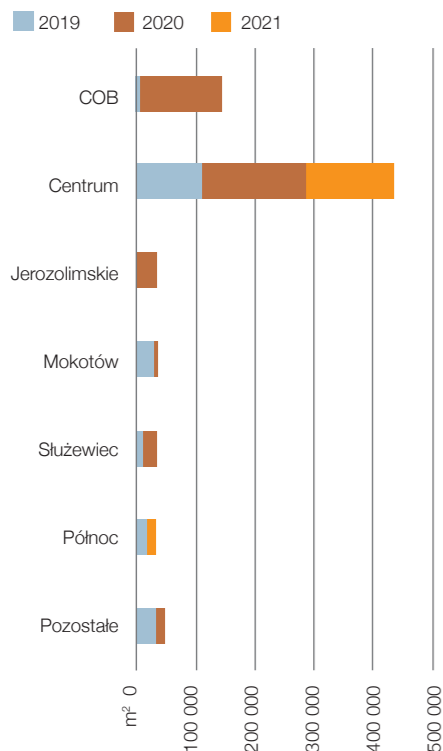
20.200 m²
nowa podaż w 3 projektach

767.000 m²
powierzchnia biurowa w budowie

140.000 m²
wolumen transakcji najmu

9,1%
wskaźnik pustostanów

WYKRES 1
Podaż w budowie wg lokalizacji i planowanych dat ukończenia I kw. 2019



Źródło: Knight Frank

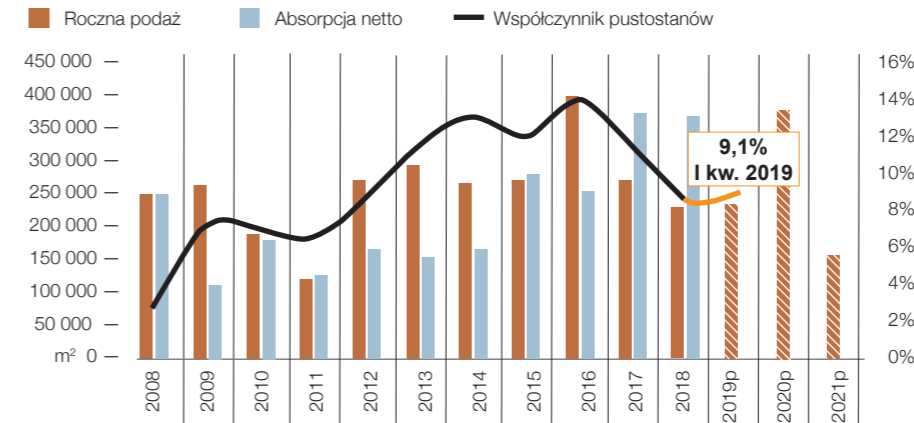
Na koniec marca 2019 roku zasoby biurowe na stołecznym rynku biurowym sięgnęły 5,5 mln m². W okresie od stycznia do marca do użytku oddano trzy projekty biurowe: kolejny etap kompleksu Spark (budynek B, 15.700 m²) realizowany przez Skanska Property Poland, zmodernizowaną kamienicę Poznańska 37 (3.000 m²), której właścicielem jest Icon Real Estate oraz kameralny budynek na Pradze – Kalańska 5 (1.500 m²). Pomimo stosunkowo niewielkiej nowej podaży oddanej do użytku w pierwszych miesiącach 2019 roku, jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to w ciągu 2019 roku dostarczą na rynek łącznie 240.000 m², nieco więcej niż w 2018 roku. W tym roku planowane jest zakończenie budowy m.in. biurowca Mennica Legacy Tower (66.000 m², Golub GetHouse), projektu Chmielna 89 (26.000 m², Cavatina Holding) czy inwestycji Wola Retro (25.000 m², LC Corp).

W ciągu trzech pierwszych miesięcy 2019 roku rozpoczęto budowę tylko dwóch projektów biurowych o łącznej powierzchni 25.000 m². Nie można jednak mówić o spadku aktywności po stronie deweloperów, ponieważ na koniec

marca tego roku w budowie pozostawało blisko 767.000 m² powierzchni biurowej. Do największych inwestycji w trakcie realizacji należą: Varso Place (114.000 m², HB Reavis) realizowany naprzeciwko Dworca Centralnego, The Warsaw Hub (76.000 m², Ghelamco Poland) budowany przy Rondzie Daszyńskiego czy też Mennica Legacy Tower.

W ciągu trzech pierwszych miesięcy 2019 roku na warszawskim rynku biurowym podpisano umowy najmu na 140.000 m². Zarejestrowany popyt na powierzchnię biurową był o 40% niższy niż wolumen odnotowany w IV kw. 2018 roku. Jednak wynik ten nie musi być oznaką spadku zapotrzebowania na powierzchnię biurową. Według danych historycznych, wolumen umów najmu w zeszłych latach nigdy w I kw. nie przekroczył 200.000 m², natomiast kolejne kwartały kompensowały niższy wolumen rejestrowany

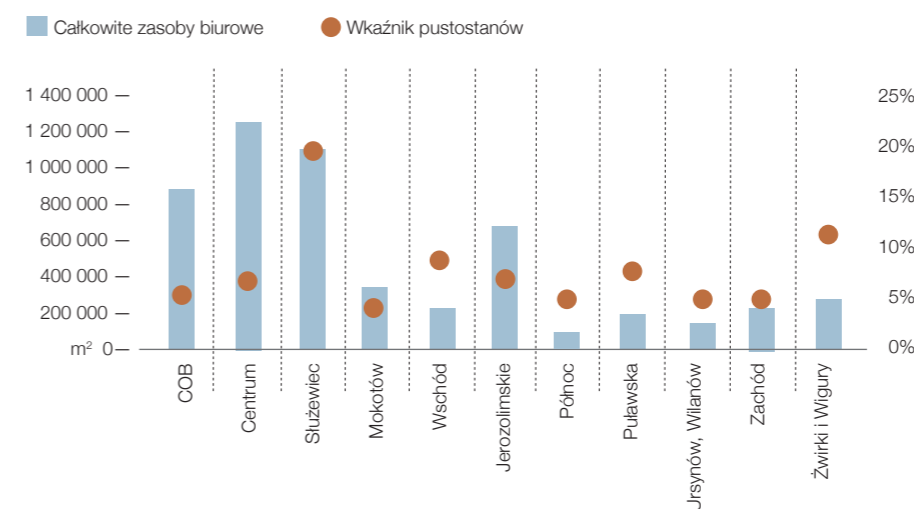
WYKRES 2
Absorpcja netto, roczna podaż biurowa oraz współczynnik pustostanów w Warszawie 2008-2021p



p - prognoza
Źródło: Knight Frank



WYKRES 3
Całkowite zasoby biurowe i współczynnik pustostanów wg lokalizacji I kw. 2019



Źródło: Knight Frank

w pierwszych trzech miesiącach danego roku. Nowe umowy zawarte w istniejących budynkach oraz w projektach w budowie, wyniosły odpowiednio 47% (włączając powierzchnie na własny użytek właściciela) oraz 16%. Pozostałe transakcje stanowiły renowacje umów – 28% wynajętej powierzchni oraz ekspansje – 9% całkowitego wolumenu umów najmu. Największym zainteresowaniem wśród najemców cieszyły się strefy Śłużewiec, Centralny Obszar Biznesu oraz Jerozolimskie.

Niższa aktywność najemców oraz oddanie do użytku trzech projektów biurowych w 70% niewynajętych, przyczyniły się do nieznacznej zmiany współczynnika pustostanów w Warszawie, który na koniec marca wyniósł 9,1% (501.000 m² dostępnej powierzchni biurowej) i był o 0,4 pp. wyższy niż wynik zarejestrowany na koniec 2018 roku. Jednak w ciągu ostatniego roku współczynnik pustostanów w stolicy obniżył się o 1,7 pp., nadal pozostając na najniższym poziomie od 2012 roku. Największy spadek współczynnika niewynajętej powierzchni odnotowano w strefach pozacentralnych, szczególnie w strefie Żwirki i Wigury (spadek o 9,6 pp. w ciągu roku). Na tak znaczącą zmianę sytuacji wpłynęła udana komercjalizacja kompleksu Business Garden oddanego do użytku na początku 2017 roku. Najwięcej powierzchni biurowej oferowane było na Śłużewcu – 220.000 m² oraz w strefach centralnych – 135.000 m².

Na koniec marca 2019 roku zaobserwowano nieznaczny wzrost stawek wywoławczych w najlepszych lokalizacjach. Czynsze wyjściowe w Centralnym Obszarze Biznesu, biorąc pod uwagę nowe prestiżowe projekty, kształtują się w przedziale 20-25 EUR/m²/miesiąc, natomiast w pozostałych lokalizacjach centralnych od 15 do 22 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10 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 poziom wywoławczy.

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:



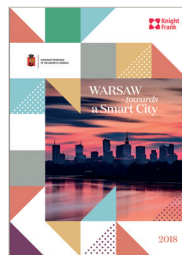
Let's meet in Warsaw. A culinary map 2018

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-rynu/

© 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

