

# Warszawa

RYNEK BIUROWY I POŁ. 2019

WARSAW OFFICE MARKET H1 2019

## H1 2019 SAW:

- A DECREASE IN VACANCY RATE
- CONTINUED STRONG DEVELOPER ACTIVITY
- STRONG TAKE-UP
- A SLIGHT INCREASE IN PRIME OFFICE ASKING RENTS

## I POŁ. 2019 PRZYNIOSŁA:

- SPADEK WSPÓLCZYNNIKA PUSTOSTANÓW
- NIESŁABNĄCĄ AKTYWNOŚĆ DEWELOPERÓW
- OŻYWIONY POPYT NA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ
- NIEZNACZNY WZROST STAWEK WYWOŁAWCZYCH



# Warsaw Office market

**5.5 m sqm**  
total stock

**80,500 sqm**  
new supply in 10 projects

**731,000 sqm**  
supply under construction

**8.5%**  
vacancy rate

**406,000 sqm**  
office take-up

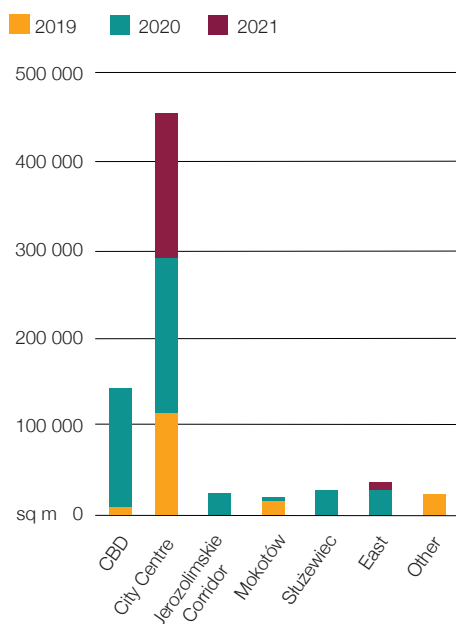
At the end of H1 2019, the total office stock in Warsaw exceeded 5.5 m sq m. Between January and June, ten office projects totalling some 80,500 sq m were delivered to the Warsaw market. Almost 80% of the completed new supply was in non-central locations. The largest office projects completed so far in 2019 include: the first phase of the Moje Miejsce project (18,700 sq m) located in the Mokotów district and developed by Echo Investment; the next phase of the Spark complex (building B, 15,700 sq m) constructed by Skanska Property Poland; the Vector+ building developed by City Level (13,700 sq m).

Despite the limited new supply delivered in H1 2019, we cannot speak of a decrease in developer activity; if planned deadlines are met, new supply in 2019 will exceed 240,000 sq m. Furthermore, in 2020, due to scheduled large-scale projects, the new supply may compare favourably to 2016's record-breaking

new supply volume (over 400,000 sq m). The largest office projects under construction include: the Varso Place building (114,000 sq m, HB Reavis) opposite the Central Station; The Warsaw Hub (76,000 sq m, Ghelamco Poland) near the Daszyński roundabout; Mennica Legacy Tower (66,000 sq m, Golub GetHouse).

At the beginning of the year tenant activity was relatively flat. However, by Q2 2019 the demand for office space had noticeably increased. The quarterly office take-up was at a record-breaking level for the history of the Warsaw office market (266,000 sq m). Thus, lease agreements signed in H1 2019 were comparable to 2018's corresponding period, reaching 406,000 sq m. New lease agreements signed both in existing buildings and in projects under construction accounted for 35% and 27% of all agreements respectively. Renewals represented some

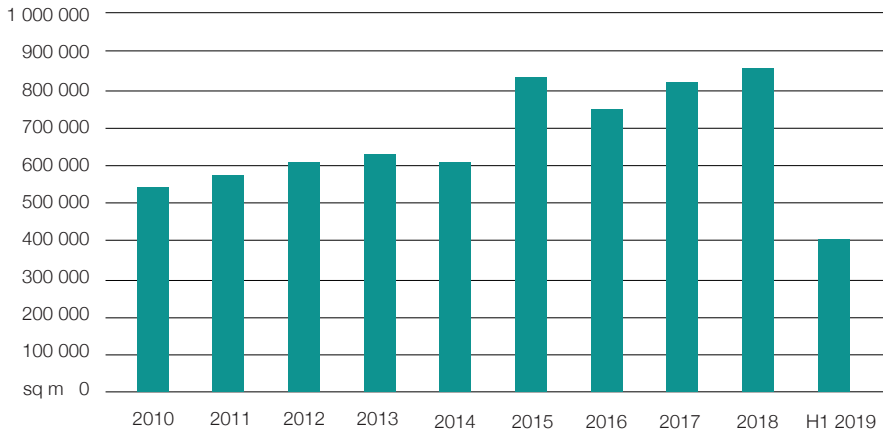
CHART 1  
Supply under construction  
by location and completion date  
H1 2019



Source: Knight Frank



**CHART 2**  
**Office take-up in Warsaw**  
(2010-H1 2019)



Source: Knight Frank



31% of the total take-up, and expansions accounted for 7%. In the final quarters, an increasing share of pre-lease transactions in the volume of office take-up was observed. This results from the fact that available office space was significantly limited in the Warsaw office market. Consequently, the modern office space designated 'under construction' has been highly pre-leased. The strongest leasing activity was recorded in the City Centre zone, the Służewiec district, and the Central Business District.

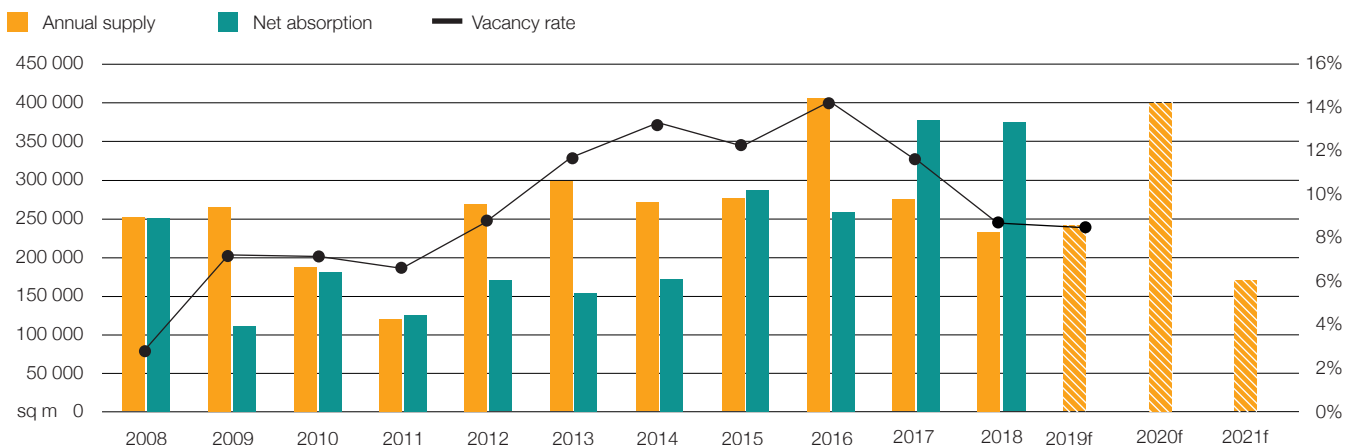
High tenant activity and limited new supply led to a decrease in the vacancy rate, which stood at 8.5% (473,000 sq m of available office space) and was 0.6 pp. lower than the result at the end of March 2019. That said, the vacancy

rate in Warsaw has decreased by 2.6 pp. over the last year and remains at its lowest level since 2012. The vast majority of the vacant space was to be found in the Służewiec district (204,000 sq m) and in central locations (122,000 sq m).

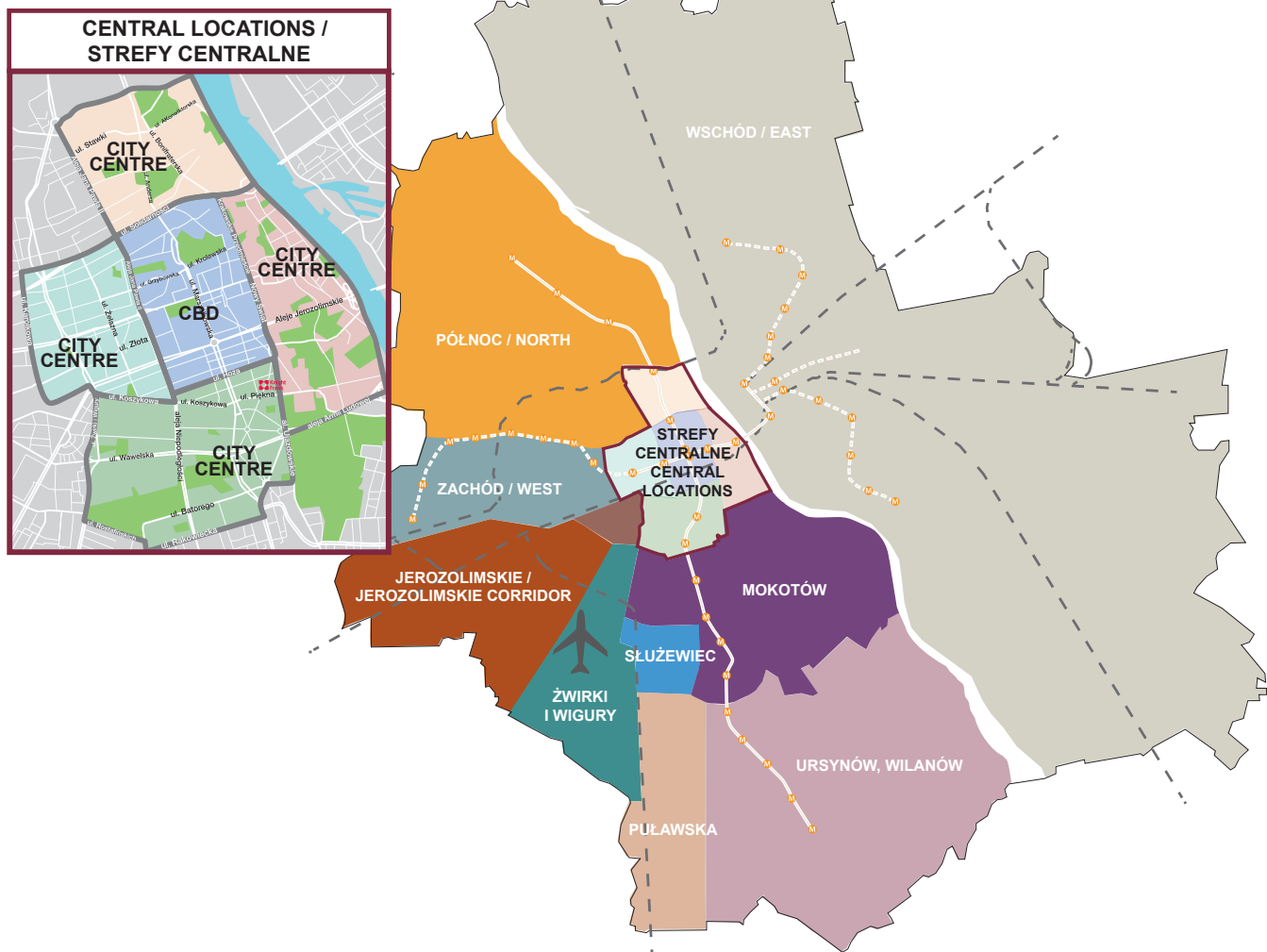
At the end of June 2019, a slight increase in asking rents was observed. The rents in prime buildings in the Central Business District ranged between EUR 20-25 per sq m per month, while in other central locations the monthly rental rates varied from EUR 15 to EUR 22 per sq m. The asking rents in buildings 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 10-20%.



**CHART 3**  
**Annual supply, net absorption and vacancy rate in the Warsaw office market**  
2008-2021f



f - forecast  
Source: Knight Frank



#### 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

#### CITY CENTRE / CENTRUM

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m<sup>2</sup>)      1,3 mln

Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m<sup>2</sup>)      76 000

Asking rents (EUR/sq m/month) / Czynsze wywoławcze (EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)      15 - 22

Offices under construction (sq m) / Podaż w budowie (m<sup>2</sup>)      456 000

#### CBD/COB

Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m<sup>2</sup>)      881 000

Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m<sup>2</sup>)      46 000

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>)      145 000

Browary:  
Biura przy Willi & Warzelni      35 000      Echo Investment

Lixa 1 A&B      28 000      Yareal Polska

Chmielna 89      27 000      Cavatina Holding

Forest I      20 000      HB Reavis

Varso Place      114 000      HB Reavis

Widok Tower      31 000      S+B Gruppe AG

# 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 (m <sup>2</sup> )	Owner / Developer / Właściciel / Developer
<b>EAST/WSCHÓD</b>				
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	240 000	Koneser Centrum Praskie (M,N)	17 500	BBI Development; Liebrecht & wood
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	17 000	Bohema	7 000	Okam Capital
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> )	36 000			
<b>JEROZOLIMSKIE CORRIDOR / JEROZOLIMSKIE</b>				
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	712 000	Bolero Office Point II	14 000	Real Management
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	39 000	Libra Business Centre II	9 000	Marmaid Capital
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> )	23 000			
<b>SŁUŻEWIEC</b>				
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	1,1 mln	Biurowiec DSV	30 000	DSV International Shared Services
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	204 000			
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			
<b>MOKOTÓW</b>				
Total stock (sq m) / Zasoby całkowite (m <sup>2</sup> )	337 000	Kolonia Sielce Office	2 500	OMIG
Vacant space (sq m) / Dostępna powierzchnia (m <sup>2</sup> )	15 000			
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> )	18 000			

# Warszawa

## Rynek biurowy

**5,5 mln m<sup>2</sup>**

zasoby powierzchni biurowej

**80.500 m<sup>2</sup>**

nowa podaż w 10 projektach

**731.000 m<sup>2</sup>**

powierzchnia biurowa w budowie

**8,5%**

wskaznik pustostanów

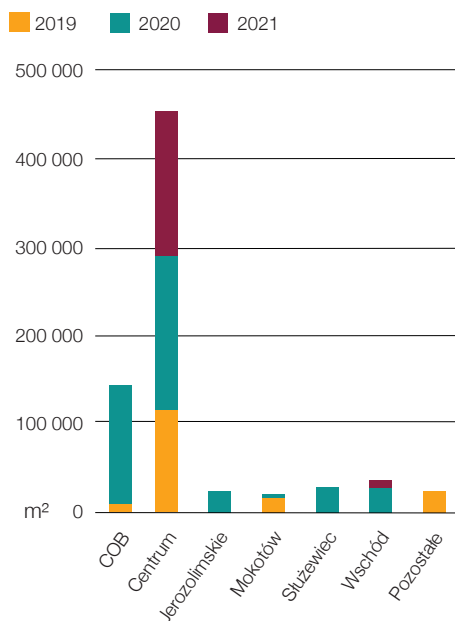
**406.000 m<sup>2</sup>**

wolumen transakcji najmu

WYKRES 1

**Podaż w budowie według lokalizacji i planowanych dat ukończenia**

I poł. 2019



Źródło: Knight Frank

Na koniec I połowy 2019 roku zasoby biurowe na stołecznym rynku biurowym sięgnęły 5,5 mln m<sup>2</sup>. W okresie od stycznia do czerwca do użytku oddano ponad 80.500 m<sup>2</sup> w 10 projektach biurowych. Blisko 80% zrealizowanej powierzchni zlokalizowane jest w strefach pozacentralnych. Do największych ukończonych inwestycji należą: I etap projektu Moje Miejsce (18.700 m<sup>2</sup>) realizowanego przez Echo Investment na Mokotowie, kolejna faza kompleksu Spark (budynek B, 15.700 m<sup>2</sup>) należącego do Skanska Property Poland oraz Vector + (13.700 m<sup>2</sup>), którego właścicielem jest City Level.

Pomimo stosunkowo niewielkiej nowej podaży oddanej do użytku w pierwszym półroczu, nie można mówić o spadku aktywności po stronie deweloperów. Jeśli wszystkie terminy zostaną dotrzymane to nowa podaż w 2019 roku wyniesie ponad 240.000 m<sup>2</sup>. Natomiast w 2020 roku za sprawą wielkoskalowych projektów nowa podaż może być zbliżona do tej zarejestrowanej w rekordowym 2016 roku i może osiągnąć poziom 400.000 m<sup>2</sup>.

Do największych inwestycji w trakcie realizacji

należą: Varso Place (114.000 m<sup>2</sup>, HB Reavis) realizowany naprzeciwko Dworca Centralnego, The Warsaw Hub (76.000 m<sup>2</sup>, Ghelamco Poland) budowany przy Rondzie Daszyńskiego oraz Mennica Legacy Tower (66.000 m<sup>2</sup>, Golub GetHouse).

Pomimo spokojnego początku roku pod względem aktywności najemców, w drugim kwartale 2019 roku zapotrzebowanie na powierzchnię biurową zdecydowanie wzrosło. Zarejestrowany kwartalny popyt był rekordowy w historii warszawskiego rynku biurowego (266.000 m<sup>2</sup>), dzięki czemu wolumen podpisanych umów w I połowie 2019 roku był porównywalny do wyniku odnotowanego w analogicznym okresie 2018 roku i wyniósł 406.000 m<sup>2</sup>. Nowe umowy zawarte w istniejących budynkach oraz w projektach w budowie wyniosły odpowiednio 35% oraz 27%. Pozostałe transakcje stanowiły renowacje umów – 31% wynajętej powierzchni oraz ekspansje – 7% całkowitego wolumenu umów najmu.

W ostatnich kwartałach widać coraz większy udział umów pre-let w strukturze popytu.

Wynika to z faktu, że na warszawskim rynku

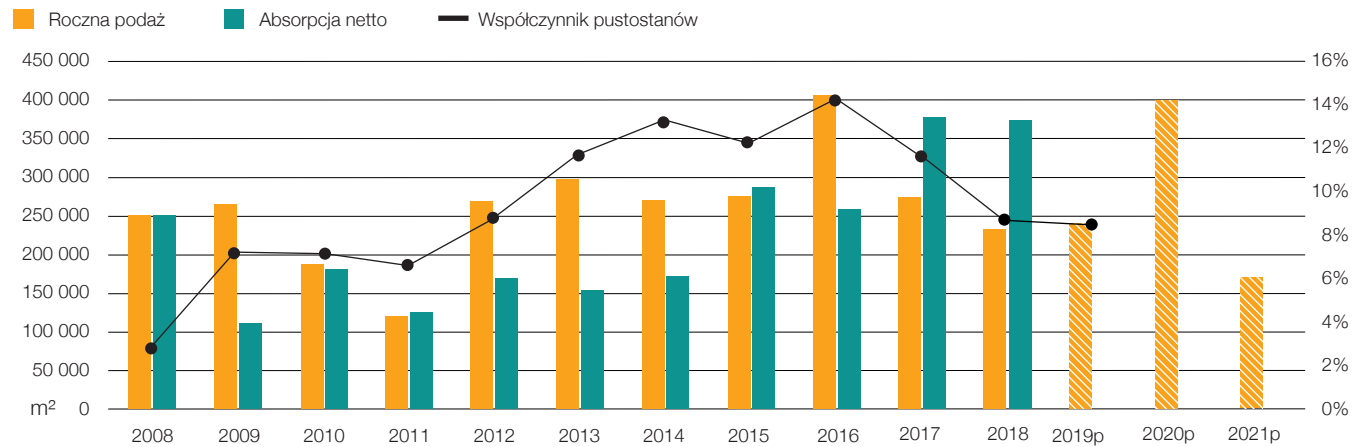


Lipiński Passage

WYKRES 2

Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów w Warszawie

2008-2021p



p - prognoza

Źródło: Knight Frank



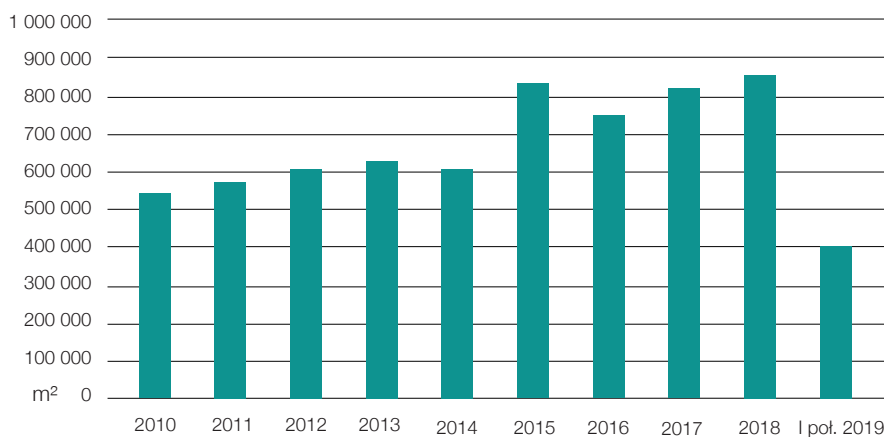
biurowym zaczyna brakować powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz, w wyniku czego nowoczesna powierzchnia biurowa już w trakcie realizacji jest bardzo dobrze skomercjalizowana. Największym zainteresowaniem wśród najemców w minionym półroczu cieszyły się strefy Centrum, Służewiec oraz Centralny Obszar Biznesu.

Wysoka aktywność najemców oraz niewielka nowa podaż przyczyniły się do spadku współczynnika pustostanów w Warszawie, który na koniec czerwca wyniósł 8,5% (473.000 m² dostępnej powierzchni biurowej) i był o 0,6 pp. niższy niż wynik zarejestrowany na koniec marca 2019 roku. Należy podkreślić, że w ciągu ostatniego roku współczynnik pustostanów w stolicy obniżył się aż o 2,6 pp., nadal pozostając na najniższym poziomie od 2012 roku. Najwięcej niewynajętej powierzchni biurowej oferowane było na Służewcu – 204.000 m² oraz w strefach centralnych – 122.000 m². Od początku 2019 roku obserwowany jest nieznaczny wzrost stawek wywoławczych. 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, który właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, stawki efektywne pozostają o 10-20% niższe niż poziom wywoławczy.

WYKRES 3

Popyt na powierzchnię biurową w Warszawie

(2010 - I poł. 2019)



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:



Commercial Market  
in Poland Q1 2019

Polska rynek  
komercyjny  
I KW.2019



Trends in the office  
sector 2018

Trendy w sektorze  
biurowym 2018



Warsaw - towards  
a Smart City 2018

Warszawa - w kierunku  
Smart City 2018



Centra handlowe  
od (nowa)

### 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 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-rynku/](http://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.