

REPORT 2014 / RAPORT 2014



# OFFICE MARKET IN WARSAW

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



# Office Market

**New office supply** in Warsaw amounted to 280,000 sq m in 2014, a level some 5% lower than in 2013. Nevertheless, for three years the Warsaw office market has witnessed unprecedented high levels of developer activity. Within the next two years, the rentable office stock is expected to increase from the current 3.66m sq m to 4.3m sq m, as the 650,000 sq m of space currently under construction is scheduled for completion in 2015 and 2016 (Chart 1).

Approximately 400,000 sq m is to be located in non-central locations and 250,000 sq m in the Central Business District (Chart 2).

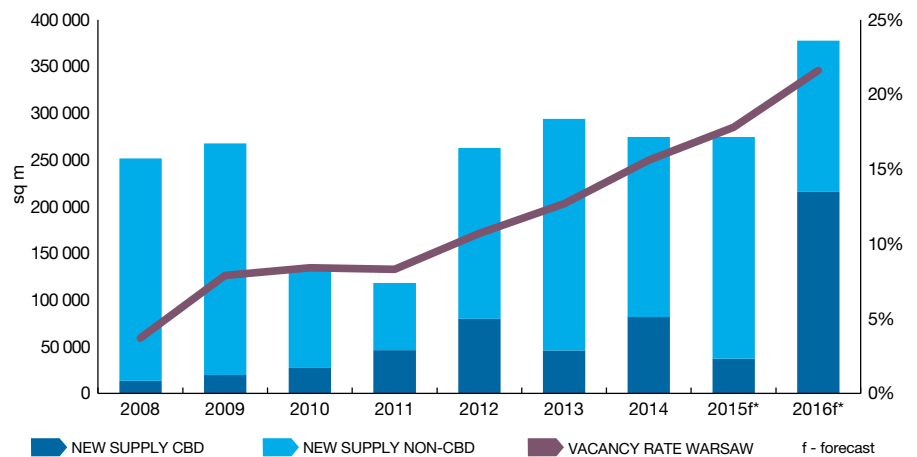
**Lease transaction volume** increased quarter on quarter in 2014, to reach approximately 611,000 sq m at the end of the year (only 3.5% less than in 2013). Despite the high transactional volume, the annual net absorption amounted to some 140,000 sq m of office space; approximately 25% less than in 2013. The largest portion of the concluded contracts comprised new leases (lease contracts in buildings both existing and under construction accounted for 61%).

**The highest levels of tenant activity** were registered in the CBD with lease contracts concluded for some 166,000 sq m of offices, and in Służewiec Przemysłowy (146,500 sq m). Despite the significant volume of space leased in the Służewiec area, its share in total annual lease volume has fallen, to the benefit of the other non-central locations (Chart 3).

**Available office space** for rent in December 2014 in Warsaw accounted for 15.6% of the rentable stock and increased by 3 percentage points over the previous 12 months. In existing schemes some 570,000 sq m is currently vacant of which over 200,000 sq m is situated in the CBD (18.1% of the sub-region's stock) with the remaining 370,000 sq m (14.5%) located outside

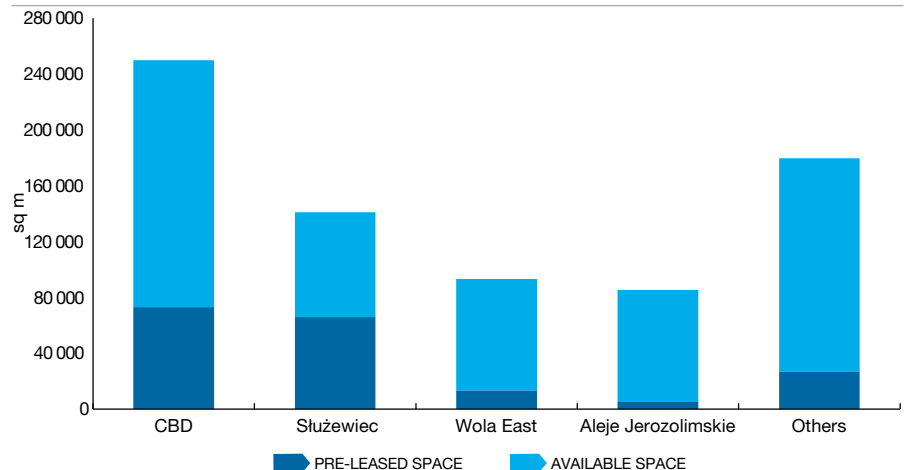


CHART 1  
New supply and vacancy rate in Warsaw  
End of 2014



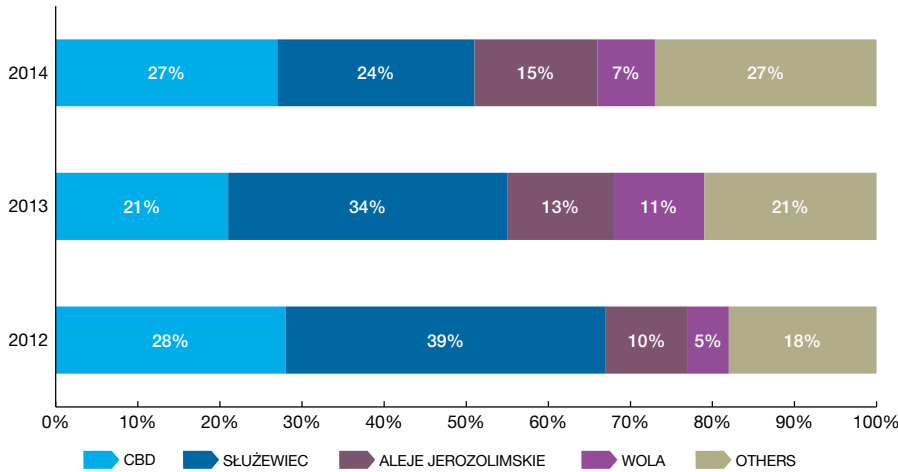
Source: Knight Frank, WRF

CHART 2  
Supply under construction by location  
End of 2014



Source: Knight Frank, WRF

CHART 3  
Annual take-up by location  
2012-2014



Source: Knight Frank, WRF



the city centre. The substantial increase in vacancy rate has resulted from lower absorption of office space being delivered than in 2013 and the continued revival of developers' activity.

**The vacancy rate forecast** prepared by Knight Frank, which includes the 5-year average net absorption and new supply according to developers' schedules, indicates that vacant office space in Warsaw may account for as much as 18% at the end of 2015 and exceed 20% in 2016.

**Monthly asking rents** at the end of 2014 ranged between EUR 16 and EUR 25 per sq m in CBD locations and between EUR 11 and EUR 18 per sq m in other districts. Incentives offered by landlords result in effective rents 15-30% lower than the asking rents. Knight Frank forecasts that due to the high office availability, in the forthcoming quarters, landlords willing to win key tenants may decide to extend the range of incentives.

## Investment Market

**The total volume of investment transactions** in the Warsaw office market approached EUR 1.2 billion in 2014 and exceeded the 2013 volume by 32%. The increasing levels of investor activity in the regional markets have resulted in a decrease in Warsaw's share in the Polish investment market. Consequently, it has fallen from 80% registered at the end of 2013 down to 68% in December 2014.

**Numerous transactions from the prime office sector**, which includes the most modern and consequently the most expensive office buildings, took place in 2014 in Warsaw. Projects such as Rondo I (purchased by RREEF Investment), Metropolitan (sold to Deutsche Asset & Wealth Management) and Atrium 1 (DEKA Immobilien became a new owner) have all changed hands. In the above transactions yields varied between 6,00% and 6,25%.

# OFFICE BUILDINGS COMPLETED IN 2014 / BUDYNKI BIUROWE UKOŃCZONE W 2014



Source / Źródło: Knight Frank

## Office buildings completed in 2014 / Budynki biurowe ukończone w 2014

Project / Projekt	Office space (sq m) / Powierzchnia biurowa (m <sup>2</sup> )	Owner / Właściciel
1. Atrium 1	15 700	Deka Immobilien
2. Bolero Office Point	11 300	Real Management
3. Corner House	3 700	Erbud
4. Domaniewska 45	9 900	ASD Real Estate
5. Eurocentrum Office Complex I	38 700	Capital Park
6. Foksal City	2 800	PHN
7. Gdański Business Center I (A,B)	47 200	HB Reavis
8. Green Wings	10 800	Okre Development
9. Grzybowski Square	4 000	Kronotex
10. Jasna 26	5 000	Mermaid Properties
11. Mazowiecka 2/4	2 100	Kulczyk Silverstein Properties
12. Moniuszki Tower	9 200	Catalyst Capital
13. Park Rozwoju I	16 000	Echo Investment
14. Powiśle Park	6 800	Mazowiecka Spółka Gazownictwa
15. Rakowiecka City	1 800	Turkish Embassy
16. The Park Warsaw B	10 100	AIG/Lincoln
17. Garden Plaza	8 500	SGB Fortune MA
18. Małachowski Square	12 500	Kulczyk Silverstein Properties
19. Nimbus	15 400	Immofinanz
20. Warsaw Spire (B)	20 500	Ghelamco Poland
21. Alto Wilanów	4 600	SIM Ursynów
22. Konsalnet	9 200	Laris Investments
23. Mokotowska 33/35	3 100	Amhola
24. Nord Point	5 600	E.C.I.

Source / Źródło: Knight Frank

## Key figures / Podstawowe dane

	2014	Change Y-o-Y / Zmiana r-d-r	Outlook 12 month / Prognoza 12 m-cy
<b>Office stock (sq m) / Zasoby biurowe (m<sup>2</sup>)</b>	Total / Całkowite: 4,3 mln Rentable / Na wynajem: 3,66 mln	+5% +6,5%	↑
<b>New supply (sq m) / Nowa podaż (m<sup>2</sup>)</b>	279 000	-5%	↑
<b>Under construction (sq m) / Podaż w budowie (m<sup>2</sup>)</b>	766 000	+5,8%	→
<b>Vacancy rate (%) / Współczynnik powierzchni niewynajętej (%)</b>	15,6%	+2,9pp	↑
<b>Net absorption* (sq m) / Absorpcja netto* (m<sup>2</sup>)</b>	140 000	-48 000	↑
<b>Gross take-up** (sq m) / Popyt brutto** (m<sup>2</sup>)</b>	611 000	-3,5%	→
<b>Asking rents (EUR/sq m) / Czynsze wywoławcze (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	CBD / COB: 16-25 Non CBD / poza COB: 11-18	-1-3 EUR	↓
<b>Prime yield (%) / Stopa kapitalizacji (%)</b>	6,00-6,25	0	→

Source / Źródło: Knight Frank, WRF

\* Net absorption is the change in vacant space between the last measurement period and the current measurement period taking into consideration newly constructed office space during the same period / Absorpcja netto jest to różnica pomiędzy wolną powierzchnią w okresie poprzednim, a tą w okresie bieżącym powiększona o ilość powierzchni najmu brutto oddaną w danym okresie.

\*\* Gross take-up includes new agreements (including pre-lets), renewals and expansions / Popyt brutto obejmuje nowe umowy (łącznie z umowami typu pre-let), renowacje oraz ekspansje najemców.

## Rynek biurowy

**Nowa podaż** budynków biurowych w Warszawie w 2014 roku wyniosła 280.000 m<sup>2</sup> i była mniejsza o około 5% w porównaniu z 2013 rokiem, aczkolwiek na warszawskim rynku od 3 lat utrzymuje się nienotowana dotychczas aktywność deweloperów. W najbliższych 2 latach zasoby biurowe przeznaczone na wynajem powinny wzrosnąć z obecnych 3,66 mln m<sup>2</sup> do 4,3 mln m<sup>2</sup> powierzchni wynajmowalnej, gdyż w budowie znajduje się 650.000 m<sup>2</sup> z terminem realizacji na lata 2015-2016 (Wykres 1). Około 400.000 m<sup>2</sup> będzie zlokalizowane w poza-centralnych rejonach Warszawy, a pozostałe 250.000 m<sup>2</sup> – w Centralnym Obszarze Biznesu (Wykres 2).

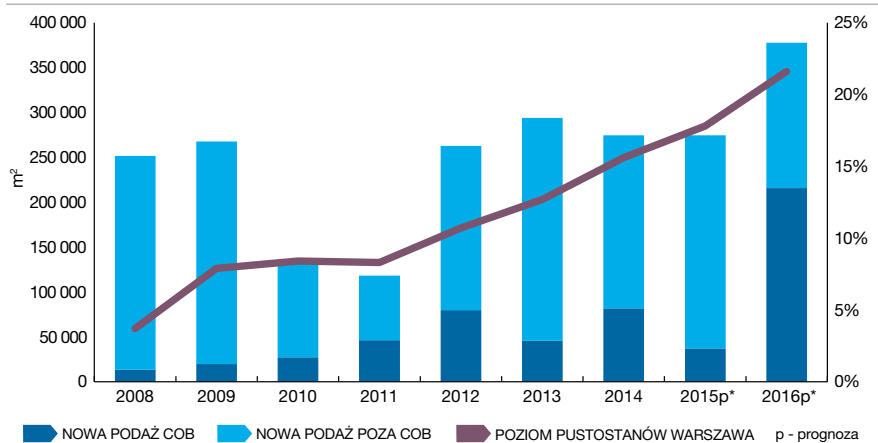
**Wolumen podpisanych umów najmu** rósł z kwartału na kwartał, aby na koniec 2014 roku osiągnąć około 611.000 m<sup>2</sup> (tylko 3,5% mniej niż w 2013 roku). Pomimo tak znaczącego wolumenu najmu, roczna absorpcja netto wyniosła około 140.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, tj. około 25% mniej niż w 2013 roku. W strukturze podpisanych umów dominowały nowe transakcje (ponad 61% stanowiły nowe umowy i transakcje pre-lease).

**Największą aktywność najemców** odnotowano w COB, gdzie zawarto kontrakty najmu 166.000 m<sup>2</sup> biur oraz na Służewcu Przemysłowym (146.500 m<sup>2</sup>). Pomimo znaczącej ilości powierzchni wynajętej na Służewcu Przemysłowym, udział dzielnicy w wolumenie transakcji spadł na korzyść innych lokalizacji poza centrum miasta (Wykres 3).

**Dostępna powierzchnia biurowa** na wynajem w grudniu 2014 roku w Warszawie, stanowiła 15,6% wynajmowalnych zasobów stolicy i w ciągu 12 miesięcy wzrosła o niemal 3 punkty procentowe. W istniejących projektach około 570.000 m<sup>2</sup> pozostaje bez najemcy, z czego ponad 200.000 m<sup>2</sup> oferują budynki zlokalizowane w COB (18,1% zasobów), a kolejne niemal 370.000 m<sup>2</sup> (14,5%) – projekty poza centrum. Znaczący wzrost pustostanów wynika przede wszystkim z niższego niż w 2013 roku stopnia wchłaniania przez rynek dostarczanej powierzchni i utrzymującej się ożywionej aktywności deweloperów.

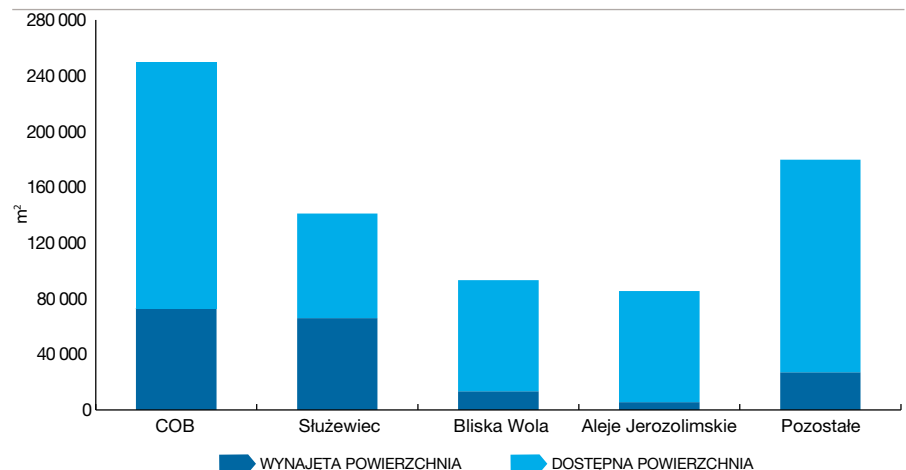


WYKRES 1  
**Nowa podaż i pustostany w Warszawie**  
Koniec 2014



Źródło: Knight Frank, WRF

WYKRES 2  
**Podaż w budowie według lokalizacji**  
Koniec 2014



Źródło: Knight Frank, WRF



**Prognoza pustostanów** przygotowana przez Knight Frank, uwzględniająca średnią absorpcję netto z minionych pięciu lat oraz nową podaż przyjętą zgodnie z harmonogramami deweloperów wskazuje, że wskaźnik pustostanów na koniec 2015 roku w Warszawie może osiągnąć 18%, natomiast na koniec 2016 roku przekroczyć 20%.

**Wywoławcze miesięczne stawki czynszów** na koniec 2014 roku wahały się między 16 a 25 EUR/m<sup>2</sup> w budynkach zlokalizowanych w COB oraz 11-18 EUR/m<sup>2</sup> w pozostałych dzielnicach. Zachęty oferowane przez właścicieli budynków sprawiają, że efektywne stawki czynszu są niższe od wywoławczych średnio o 15-30%. Knight Frank prognozuje, że w związku z wysoką dostępnością powierzchni biurowej w Warszawie, w kolejnych kwartałach właściciele budynków, którzy chcą pozyskać kluczowych najemców mogą poszerzać zakres oferowanych zachęt.

## Rynek inwestycyjny

**Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych** zawartych na warszawskim rynku biurowym w 2014 roku osiągnęła 1,2 mld EUR czyli o 32% więcej niż w 2013 roku. Wraz ze wzrostem ożywienia na rynkach regionalnych następował spadek udziału stołecznego rynku w ogólnym wolumenie transakcji w sektorze biurowym w Polsce. Pod koniec grudnia 2014 obniżył się on do 68% wobec ponad 80% w porównywalnym okresie 2013 roku.

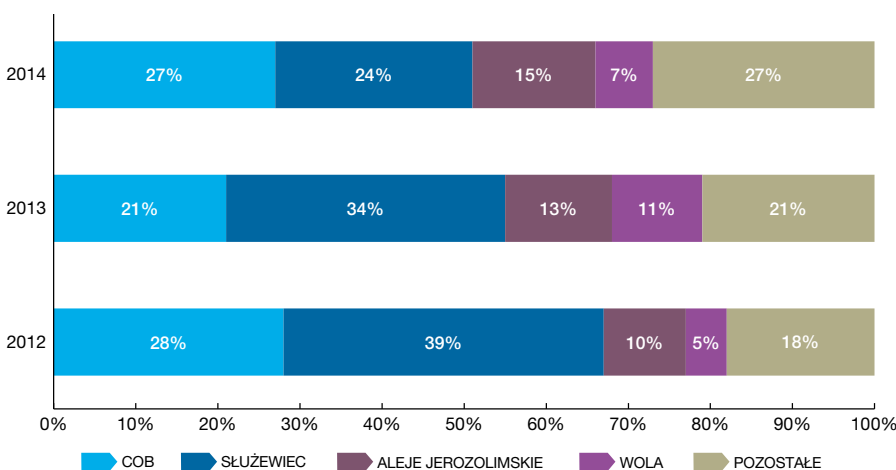
Wiele transakcji z sektora „prime”, tj. najbardziej nowoczesnych i w konsekwencji także najdroższych budynków biurowych miało miejsce na warszawskim rynku biurowym w 2014 roku. Właściciele zmienili m. in. takie budynki jak Rondo I (zakupiony przez RREEF Investment), Metropolitan (nabywcą był Deutsche Asset & Wealth Management) czy Atrium 1 (nowym właścicielem stał się fundusz DEKA Immobilien). W powyższych transakcjach stopy kapitalizacji kształtowały się na poziomie 6.00-6.25%.



WYKRES 3

### Struktura rocznego wolumenu najmu wg lokalizacji

2012-2014



Źródło: Knight Frank, WRF



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:



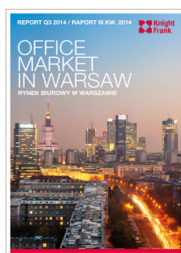
2014 Poland in a European context /

2014 Polska na tle Europy



Office market in Wrocław: Q3 2014

Rynek biurowy we Wrocławiu: III kw. 2014



Office Market in Warsaw: Q3 2014 /

Rynek Biurowy w Warszawie: III kw. 2014



Commercial Market in Poland: Q3 2014

Rynek Komercyjny w Polsce: III kw. 2014

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

### © Knight Frank Sp. z o.o. 2015

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](http://www.KnightFrank.com.pl)

### RESEARCH

**Elżbieta Czerpak**  
[elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com](mailto:elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com)

### ASSET MANAGEMENT

**Monika A. Dębska - Pastakia**  
[monika.debska@pl.knightfrank.com](mailto:monika.debska@pl.knightfrank.com)

### ASSET MANAGEMENT - OFFICES AND LOGISTICS

**Bartłomiej Łepkowski**  
[bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com](mailto:bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com)

### ASSET MANAGEMENT - RETAIL

**Agnieszka Mielcarz**  
[agnieszka.mielcarz@pl.knightfrank.com](mailto:agnieszka.mielcarz@pl.knightfrank.com)

### CAPITAL MARKETS

**Jakub Jonkisz**  
[jakub.jonkisz@pl.knightfrank.com](mailto:jakub.jonkisz@pl.knightfrank.com)

### COMMERCIAL AGENCY - LANDLORD REPRESENTATION

**Izabela Potrykus-Czachowicz**  
[izabela.potrykus@pl.knightfrank.com](mailto:izabela.potrykus@pl.knightfrank.com)

### COMMERCIAL AGENCY - TENANT REPRESENTATION

**Marek Ciunowicz**  
[marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com](mailto:marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com)

### PROPERTY MANAGEMENT

**Magdalena Oksańska**  
[magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com](mailto:magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com)

### VALUATIONS

**Grzegorz Chmielak**  
[grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com](mailto:grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com)

### Contact in London Kontakt w Londynie:

### INTERNATIONAL RESEARCH

**Matthew Colbourne**  
[matthew.colbourne@knightfrank.com](mailto:matthew.colbourne@knightfrank.com)

