

REPORT Q1 2015 / RAPORT I KW. 2015



OFFICE MARKET IN WARSAW

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Office Market

The first quarter of 2015 in the Warsaw office market brought increases in both new supply and the volume of total take-up, while vacancy rate and asking rents stabilised in comparison with Q4 2014.

Between January and March 2015, 57,000 sq m of rentable office space was completed in Warsaw. Consequently, the rentable office stock reached a level of 3.74 million sq m which together with owner-occupied offices exceeds the 4.4 million sq m of modern office space.

Many market players who have observed the scale of office supply being delivered to the market, purposely refrained from starting new projects. At the beginning of the year, only a number of investments commenced and, as a result, in March 2015, some 735,000 sq m of leasable office space was under construction. The majority of this is scheduled for completion in the following quarters of 2015 and for 2016. Unless developers meet obstacles with deliveries, 2015 and 2016 should be unique in the history of the Warsaw office market due to the fact that the annual supply is expected to reach a record-breaking 350,000-370,000 sq m.

When observing the volume of supply under construction, developers should not be expected to commence a large number of new investments in the coming quarters of 2015. Despite the fact that over 1.2 million sq m of potential office space in Warsaw has obtained building permits, only those players who are able to win key tenants will decide to start constructions.

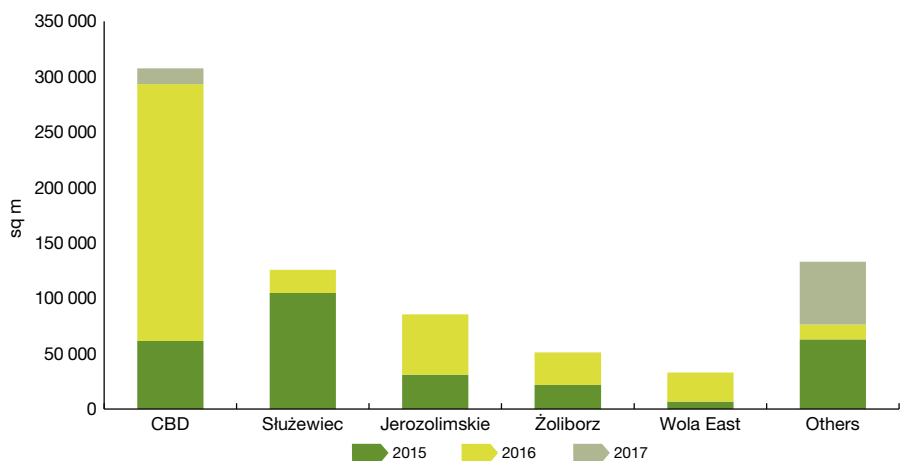
At the beginning of 2015, the sustained, increased activity was accompanied by a revival of demand. In the first quarter of 2015, lease agreements for over 110,000 sq m were signed in existing buildings and schemes under construction. A further 58,000 sq m constituted renegotiated contracts and tenants' expansions within the buildings. In total, lease agreements for almost 170,000 sq m were concluded in Warsaw; 30% more than in Q1 2014.



CHART 1

Supply under construction by location

Q1 2015

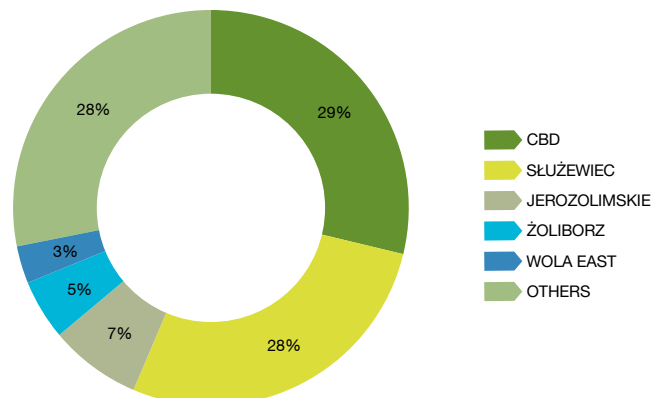


Source: Knight Frank, PORF

CHART 2

Quarterly take-up by location

Q1 2015



Source: Knight Frank, PORF

Competition among developers and owners remains intense. In Q1 2015, over 573,000 sq m of existing office space was available in Warsaw. This represented 15.3% of the rentable stock (13% of the total stock).

The vacancy rate recorded a slight decrease compared with the end of 2014, yet remained at a much higher level than in Q1 2014.

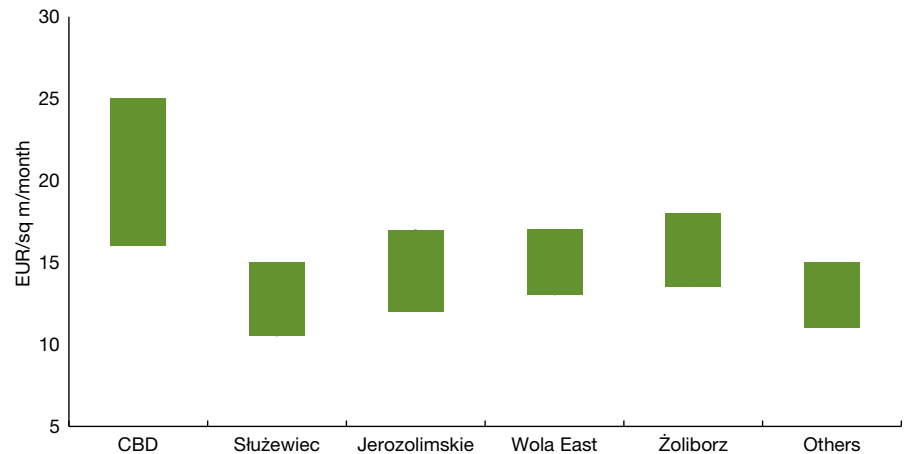
The reduction of the share of vacant space in the Warsaw stock is caused by the relatively high net absorption recorded in the first quarter of 2015. It is estimated that over the first three months of the year the market absorbed about 55,000 sq m of offices, which is only slightly less than the volume of new supply completed in this period. Assuming that development activity does not grow, any vacancy rate change will depend primarily on the net absorption volume. However, taking into account the five-year average net absorption, we estimate that the observed decrease in the vacancy rate will be short-term.

Due to the high levels of availability of office space in Warsaw, developers are trying to keep asking rents unchanged, yet remain quite flexible when negotiating the non-rent conditions of lease contracts (such as rent-free periods or fit-out contributions). As a result, asking rents (which in the Central Business District ranged between EUR 16 and 25/sq m/month while outside the city centre varied between EUR 10.5 and 18/sq m/month) may be up to 20-30% higher than effective rates.

Investment Market

Volume of transactions concluded in Q1 2015 in the Warsaw office market was modest and reached barely PLN 34,7 million, which accounted for 25% of total value of office buildings purchased in the previous quarter. The buyers were Octava FIZ AN which purchased an office building in Obrzeźna Street and Yareal, which acquired from DEKA Kredyt Bank headquarters in Karolkowa Street. Although the outcome of the first three months of 2015 was not impressive, the Warsaw office market still meets high investors' interest and agreements under negotiations indicate, that 2nd half of 2015 should end with many interesting closings.

CHART 3
Asking rents by location
Q1 2015



Source: Knight Frank, PORF



OFFICE BUILDINGS COMPLETED IN Q1 2015 / BUDYNKI BIUROWE UKOŃCZONE W I KW. 2015



Source / Źródło: Knight Frank

Office buildings completed in Q1 2015 / Budynki biurowe ukończone w I kw. 2015

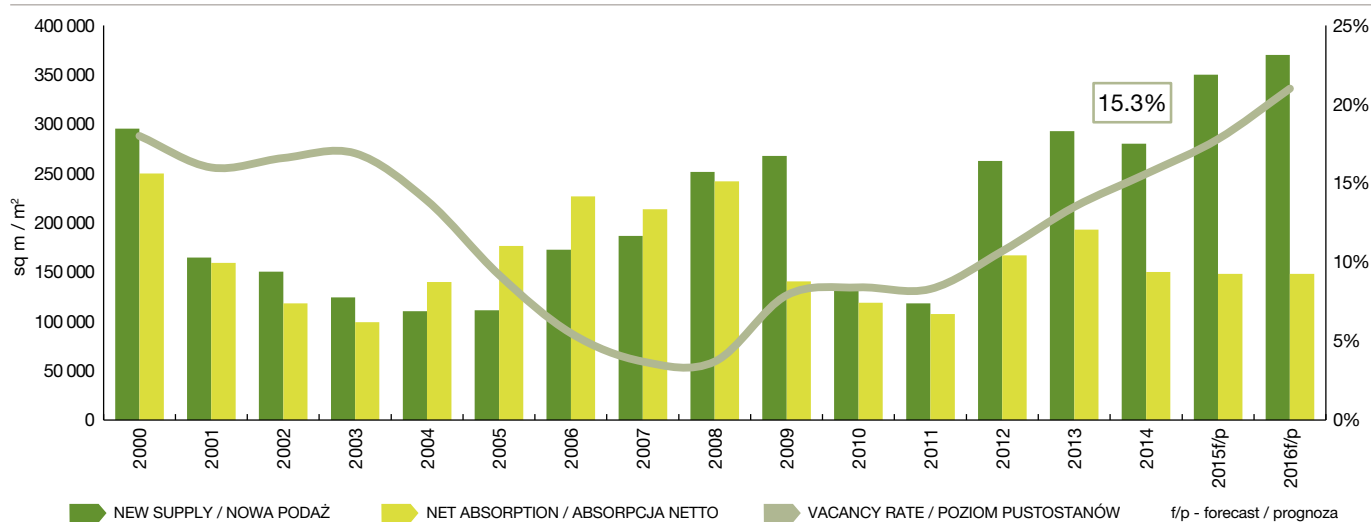
Project / Projekt	Office space (sq m) / Powierzchnia biurowa (m ²)	Owner / Właściciel
1. Pacific	17 600	Kronos Real Estate
2. Karolkowa Business Park	15 200	Ablon Group
3. Dzielna 60 Śródmieście	6 800	Ochnik Development
4. X2 Boutique Office	6 500	Facinelli 1
5. Carpathia Office House	4 700	GD&K Group
6. Biurowiec Pileckiego	3 500	Arche
7. Portico Office Building	2 700	Portico Project Management

Source / Źródło: Knight Frank, PORF

CHART 4 / WYKRES 4

New supply, vacancy rate and net absorption in Warsaw / Nowa podaż, współczynnik pustostanów i absorpcja netto w Warszawie

2000 - 2016 f/p



Source: Knight Frank, PORF

Key figures / Podstawowe dane

	Q1 2015 / I kw. 2015	Change Q-o-Q / Zmiana kw-d-kw	Change Y-o-Y / Zmiana r-d-r	Outlook 12 months/ Prognoza 12 m-cy
New supply (sq m) / Nowa podaż (m²)	57 000	+154%	-37%	↑
Under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)	735 000	-4%	+20%	→
Vacancy rate (%) / Współczynnik powierzchni niewynajętej (%)	15,3%	-0,6pp	+1,7pp	↑
Net absorption* (sq m) / Absorpcja netto* (m²)	55 000	+13 000	+2 000	→
Gross take-up** (sq m) / Popyt brutto** (m²)	168 000	-11%	+30%	→
Asking rents (EUR/sq m) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²)	CBD / COB: 16-25 Non CBD / poza COB: 10,5-18	0	-1 EUR	↓
Prime yield (%) / Stopa kapitalizacji (%)	6,00-6,25	0	0	→

Source / Źródło: Knight Frank, PORF

* 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), renegotiacje oraz ekspansje najemców.

Rynek biurowy

I kwartał 2015 roku w Warszawie przyniósł wzrost zarówno nowej podaży, jak i wolumenu transakcji najmu, natomiast stawki czynszów ustabilizowały się na poziomie z końca 2014 roku przy minimalnym spadku współczynnika pustostanów.

Zasoby wynajmowalnej powierzchni biurowej w Warszawie powiększyły się na koniec marca o 57.000 m² do 3,74 mln m². Łącznie z biurami na użytek własny właścicieli, w stolicy jest już ponad 4,4 mln m² powierzchni biurowej.

Wielu inwestorów, obserwując skalę podaży biurowej realizowanej na rynku, świadomie wstrzymała się z rozpoczynaniem nowych projektów. W rezultacie w marcu 2015 roku w budowie było około 735.000 m² wynajmowalnej powierzchni biurowej. Zakończenie większości tych projektów jest planowane w tym i w przyszłym roku.

O ile deweloperzy nie napotkają trudności przy realizacji, lata 2015-2016 będą wyjątkowe w historii warszawskiego rynku biurowego, ponieważ podaż roczna ma osiągnąć rekordowe 350.000-370.000 m².

Obserwując skalę realizowanej podaży nie należy oczekiwać, aby w kolejnych kwartałach 2015 roku deweloperzy masowo inicjowali nowe inwestycje. Mimo, iż pozwolenia na budowę posiada ponad 1,2 mln m² powierzchni biurowej w Warszawie, to na realizację projektów zdecydują się prawdopodobnie przede wszystkim ci inwestorzy, którym uda się pozyskać kluczowych najemców.

Utrzymującej się w I kwartale tego roku wzmożonej aktywności deweloperów towarzyszyło ożywienie po stronie popytowej. W tym okresie w budynkach istniejących i w budowie, zostały podpisane umowy najmu ponad 110.000 m², natomiast kolejne 58.000 m² stanowiły renegocjacje kontraktów i ekspansje najemców w ramach wynajmowanych budynków. Łącznie podpisano umowy najmu niemal 170.000 m², tj. o 30% więcej niż w I kwartale 2014 roku.

Konkurencja wśród deweloperów i właścicieli biurowców pozostaje

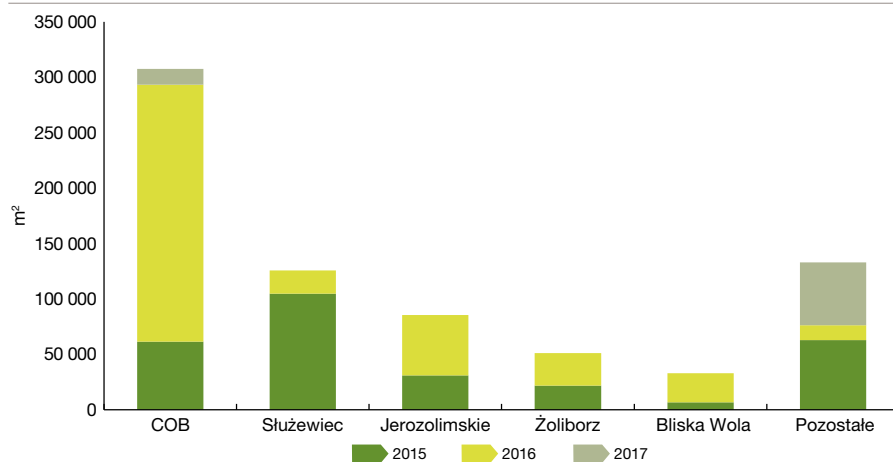


Lipiński Passage, Union Investment

WYKRES 1

Powierzchnia biurowa w budowie w Warszawie wg lokalizacji

I kw. 2015

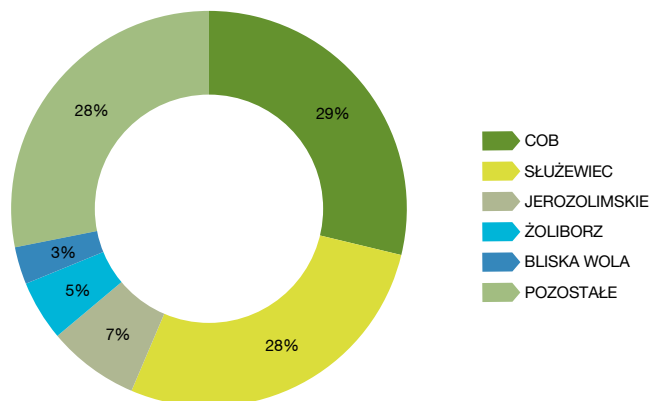


Źródło: Knight Frank

WYKRES 2

Struktura kwartalnego wolumenu najmu wg lokalizacji

I kw. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF

intensywna. W I kwartale 2015 roku w Warszawie dostępne było ponad 573.000 m² w istniejących budynkach biurowych. Stanowiło to 15,3%

wynajmowalnych zasobów stolicy (13% całkowitych zasobów). W porównaniu z końcem 2014 roku wskaźnik pustostanów zanotował niewielki spadek, pozostając

jednak na znacznie wyższym poziomie niż w analogicznym okresie 2014 roku. Obniżenie udziału niewynajętej powierzchni w warszawskich zasobach biurowych zostało spowodowane relatywnie wysoką absorpcją netto odnotowaną w I kwartale 2015 roku. Szacuje się, że w ciągu pierwszych trzech miesięcy roku rynek wchłonął około 55.000 m²; dla porównania była ona tylko nieznacznie mniejsza od wolumenu nowej podaży w tym okresie. Zakładając, że aktywność deweloperów nie będzie rosła, dalsze kształtowanie się współczynnika pustostanów zależeć będzie przede wszystkim od wielkości absorpcji netto. Przyjmując jednak jej średnią wartość z ostatnich pięciu lat, należy oczekiwać, że zaobserwowany spadek stopy pustostanów jest krótkookresowy.

Ze względu na wysoką dostępność powierzchni biurowej w Warszawie, deweloperzy starają się utrzymywać wywoławcze czynsze na niezmiennym poziomie, jednak nadal wykazują dużą elastyczność w trakcie negocjacji pozaczynszowych warunków najmu, takich jak udział w kosztach wykończenia powierzchni czy okresy bezczynszowe. W rezultacie stawki wywoławcze, które w Centralnym Obszarze Biznesu wahały się pomiędzy 16 a 25 EUR/m²/miesiąc, a poza centrum kształtowały się pomiędzy 10,5 a 18 EUR/m²/miesiąc, mogą być nawet 20-30% wyższe niż stawki efektywne.

Rynek inwestycyjny

Wolumen transakcji biurowych zawartych w Warszawie w I kwartale 2015 roku sięgnął zaledwie 34,7 mln PLN. Kwota ta stanowi ok. 25% wartości budynków biurowych zakupionych w tym okresie w całej Polsce. Inwestycje na rynku warszawskim dokonały: fundusz inwestycyjny Octava FIZ AN, który od BPT Optima nabył budynek przy ulicy Obrzeźnej oraz Yareal, który odkupił od niemieckiego funduszu DEKA siedzibę Kredyt Banku przy ulicy Karolkowej. Mimo mało imponującego wyniku wypracowanego w pierwszych trzech miesiącach tego roku, warszawski rynek biurowy nadal cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów, a obecnie negocjowane umowy wskazują, że druga połowa roku może obfitować w wiele ciekawych finalizacji transakcji.

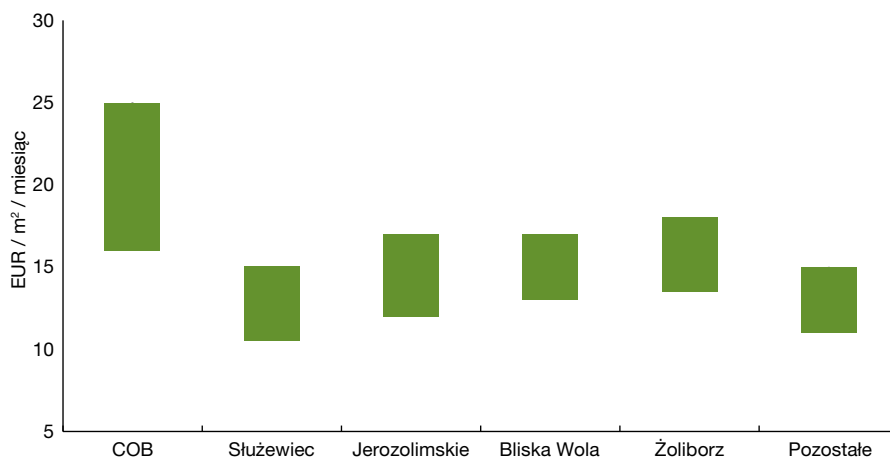


North Gate, DEKA

WYKRES 3

Czynsze wywoławcze wg lokalizacji

I kw. 2015



Źródło: Knight Frank, PORF



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 Kraków: 2014

Rynek biurowy w Krakowie: 2014



Office Market in Warsaw: Q4 2014 /

Rynek Biurowy w Warszawie: IV kw. 2014



Commercial Market in Poland: 2014

Rynek Komercyjny w Polsce: 2014

Knight Frank Research Reports are available at 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

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

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

ASSET MANAGEMENT - OFFICES AND LOGISTICS

Bartłomiej Łepkowski
bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT - RETAIL

Agnieszka Mielcarz
agnieszka.mielcarz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Joseph Borowski
joseph.borowski@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - LANDLORD REPRESENTATION

Izabela Potrykus-Czachowicz
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - TENANT REPRESENTATION

Marek Ciunowicz
marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

VALUATIONS

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

Contact in London Kontakt w Londynie:

INTERNATIONAL RESEARCH

Matthew Colbourne
matthew.colbourne@knightfrank.com

