

REPORT Q3 2015
RAPORT III KW. 2015



OFFICE MARKET IN WARSAW

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE





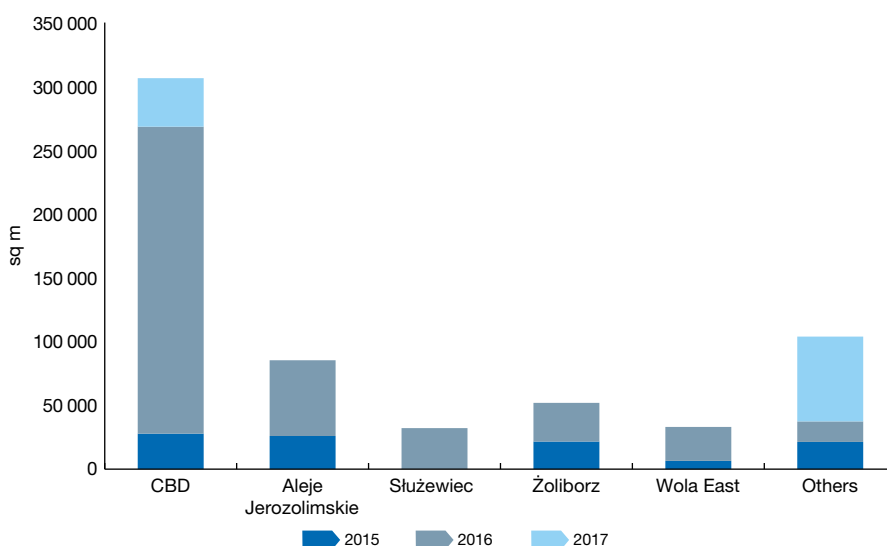
OFFICE MARKET IN WARSAW

Over the third quarter of 2015, the Warsaw office market witnessed positive trends for all market indicators. The decrease in vacancy rates and an increase in both the quarterly volume of lease transactions and net absorption were among the major ones.

Between July and September 2015, some 92,000 sq m of office space was delivered and consequently the volume of new supply completed since the beginning of the year amounted to 235,000 sq m. Consequently, the total office stock in Warsaw reached almost 4.6 million sq m, while the leasable area exceeded 3.9 million sq m. Unless developers postpone completion dates of their investments, 2015 should close with annual new supply of approximately 340,000 sq m. Although it is a smaller volume than expected in mid-year, 2015 should be a record year in the history of the Warsaw office market in terms of newly completed offices.

During Q3 2015, developers still refrained from starting new projects. Within the first 9 months of the year, construction of only 60,000 sq m of offices commenced, which represented only 25% of the volume

CHART 1
Office pipeline in Warsaw by location
Q3 2015



Source: Knight Frank

launched in the corresponding period of 2014. Knight Frank expects that the trend may be followed by a relatively limited annual supply in 2017.

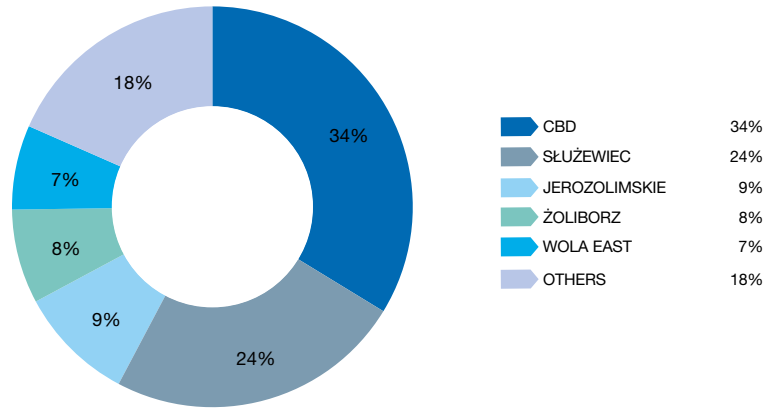
The above developers' actions, as well as systematic deliveries of office projects, resulted in a reduction of the scale of supply under construction. In September 2015, approximately 613,000 sq m of office space was being built. Around 2/3 of the supply is expected to be completed in 2016.

Despite the relatively high new supply delivered to the market, availability of existing office space in Warsaw declined compared with recent quarters. Approximately 590,000 sq m of vacant offices accounted for 12.9% of the total Warsaw office stock (15% of the rentable stock). The decline in the vacancy rate was made possible due to significant net absorption recorded in the third quarter of 2015 which exceeded 130,000 sq m. However, a reversal of the upward trend may be temporary due to the high new supply expected to be delivered in Q4 2015 (over 100,000 sq m).

In Q3 2015, tenants in Warsaw signed lease agreements for almost 210,000 sq m of office space. When adding office space leased in the first half of 2015, the level approached 600,000 sq m. This result almost levelled the volume recorded in the whole 2014. In comparison to the previous quarter, the processes of relocation of tenants were noticeable, both within areas of concentration, as well as between particular regions.

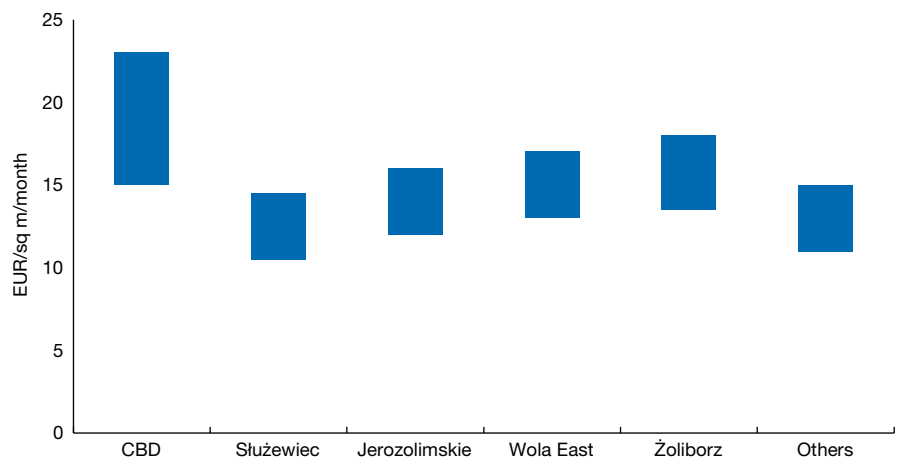
In the last three months asking rents remained at stable level in the vast majority of office projects. Monthly asking rates offered in the CBD start from 15 EUR per sq m and only the smallest office modules in prestigious office buildings exceed EUR 23 per sq m. In buildings outside the centre, asking rents still ranged between EUR 10.5 and 18, depending on location, age of the project and the availability of space in the building. Effective rates may be lower than asking rates by up to 30%, as developers in many cases still offer a substantial package of incentives to potential tenants.

CHART 3
Office take-up by location
Q1 - Q3 2015



Source: Knight Frank, PORF

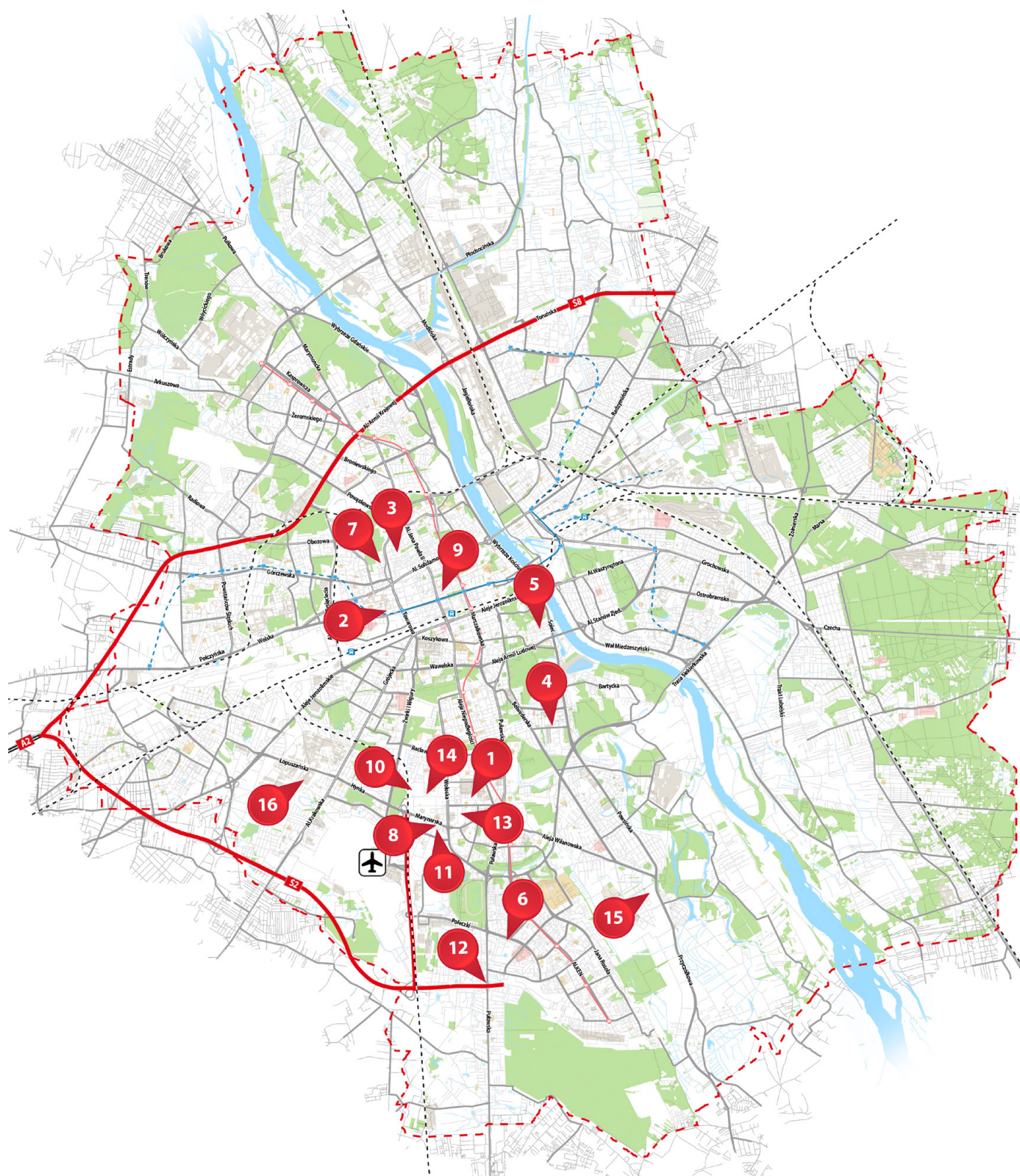
CHART 3
Asking rents by location
Q3 2015



Source: Knight Frank, PORF



OFFICE BUILDINGS COMPLETED IN Q1-Q3 2015/ BUDYNKI BIUROWE UKOŃCZONE W I-III KW. 2015



Source / Źródło: Knight Frank, PORF

Office buildings completed in Q1-Q3 2015 / Budynki biurowe ukończone w I-III kw. 2015

Project / Projekt	Office space (sq m) / Powierzchnia biurowa (m ²)	Owner / Właściciel
1. Nestle House	17 600	Hines
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
8. Postępu 14	34 300	HB Reavis
9. Spektrum Tower	29 050	Europa Capital
10. Park Rozwoju II	14 200	Echo Investment
11. NC3	6 000	E.C.I.
12. Taneczna Office Park	3 450	DK Nieruchomości
13. Domaniewska Office Hub	27 200	PHN
14. Multimedialny Dom Plusa	22 700	White Stone Development/ MF Capital
15. Royal Wilanów	29 800	Capital Park
16. The Park Warsaw B1	11 900	White Star Real Estate

Source / Źródło: Knight Frank, PORF

Key figures / Podstawowe dane

	Q3 2015 / III kw. 2015	Change Q-o-Q / Zmiana kw-d-kw	Change Y-o-Y / Zmiana r-d-r	Outlook 12 month / Prognoza 12 m-cy
New supply (sq m) / Nowa podaż (m²)	92 000	+5%	+61%	↑
Under construction (sq m) / Podaż w budowie (m²)	613 000	-9%	+8%	↓
Vacancy rate (%) / Współczynnik powierzchni niewynajętej (%)	12,9%	-1,2 pp	-0,8 pp	↑
Net absorption* (sq m) / Absorcja netto* (m²)	132 000	+101 000	+87 000	→
Gross take-up** (sq m) / Popyt brutto** (m²)	210 000	-5%	+29%	→
Asking rents (EUR/sq m) / Czynsze wywoławcze (EUR/m²)	CBD / COB: 15-23 Non CBD / poza COB: 10,5-18	0 EUR	-1-2 EUR	↓

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 / Absorcja 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 W WARSZAWIE

W III kw. 2015 roku w Warszawie zanotowano pozytywne tendencje dla wszystkich wskaźników rynku biurowego. Spadek pustostanów i wzrost wolumenu transakcji najmu oraz absorpcji netto to najważniejsze z nich.



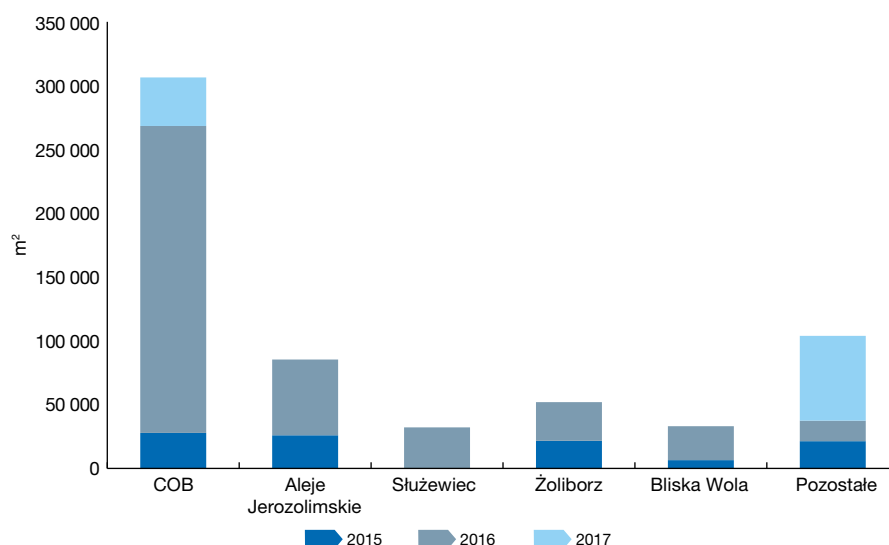
Trinity Park III, Savills Fund Management

Pomiędzy lipcem a wrześniem 2015 roku do użytku oddano 92.000 m² powierzchni biurowej i tym samym wolumen nowej podaży ukończonej od początku roku wyniósł 235.000 m². W konsekwencji tego całkowite zasoby biurowe w Warszawie osiągnęły niemal 4,6 mln m², natomiast powierzchnia wynajmowalna przekroczyła 3,9 mln m². O ile deweloperzy nie przesuną dat zakończenia realizacji swoich inwestycji, 2015 rok zakończy się nową podażą na poziomie około 340.000 m². Pomimo że jest to mniej niż oczekiwano jeszcze w połowie tego roku, 2015 rok powinien okazać się rekordowy w historii warszawskiego rynku biurowego pod względem ilości nowo oddanych biur.

W III kw. 2015 roku deweloperzy nadal wstrzymywali się z rozpoczynaniem nowych projektów. W ciągu 9 miesięcy tego roku zainicjowano budowy tylko 60.000 m² biur, co stanowiło zaledwie 25% wolumenu

WYKRES 1

Powierzchnia biurowa w budowie w Warszawie wg lokalizacji III kw. 2015



Źródło: Knight Frank



Horizon Plaza, Union Investment

rozpoczętego w analogicznym okresie 2014 roku. Można oczekiwać, że konsekwencją tego będzie relatywnie nieduża roczna podaż w 2017 roku.

Powyzsza tendencja, a także systematyczne oddawanie do użytku realizowanych inwestycji sprawiają, że zmniejsza się skala podaży w budowie. We wrześniu 2015 roku realizowano 613.000 m² biur. Około 2/3 podaży w budowie będzie oddane do użytku w 2016 roku.

Pomimo relatywnie wysokiej nowo oddanej podaży, dostępność istniejącej powierzchni biurowej w Warszawie obniżyła się w porównaniu z minionymi kwartałami. Około 590.000 m² niewynajętych biur stanowiło 12,9% całkowitych (15% wynajmowalnych) zasobów biurowych w Warszawie. Spadek wskaźnika pustostanów był możliwy dzięki wysokiej absorpcji netto odnotowanej w III kw. 2015 roku, która przekroczyła 130.000 m². Niemniej jednak, odwrócenie trendu wzrostowego może okazać się tymczasowe z uwagi na wysoką nową podaż oczekiwaną w ostatnim kwartale 2015 roku (ponad 100.000 m²).

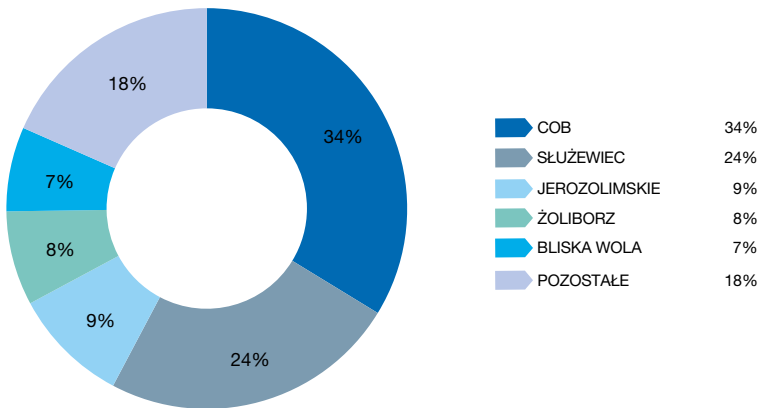
W III kw. 2015 roku najemcy w Warszawie podpisali umowy najmu niemal 210.000 m² powierzchni biurowej. Łącznie z powierzchnią wynajętą w I połowie 2015 roku osiągnięto poziom prawie 600.000 m², tj. niemal porównywalny z wynikiem zanotowanym w całym 2014 roku. Podobnie jak w poprzednim kwartale, zauważalne były procesy relokacji najemców, zarówno w ramach obszarów koncentracji, jak i pomiędzy poszczególnymi rejonami.

W ciągu ostatnich trzech miesięcy wywoławcze stawki czynszów pozostały na stabilnym poziomie w przeważającej większości projektów biurowych. Miesięczne ofertowe stawki w COB zaczynały się od 15 EUR za m² i tylko w przypadku najmniejszych modułów biurowych w prestiżowych budynkach biurowych przekraczały 23 EUR za m². W budynkach poza centrum czynsze wywoławcze nadal wahały się pomiędzy 10,5 a 18 EUR, w zależności od lokalizacji, wieku projektu i dostępności powierzchni w budynku. Stawki efektywne mogą być niższe od wywoławczych nawet o 30%, gdyż deweloperzy w wielu przypadkach nadal oferują potencjalnym najemcom znaczny pakiet zachęt.

WYKRES 2

Struktura wolumenu najmu wg lokalizacji

I-III kw. 2015

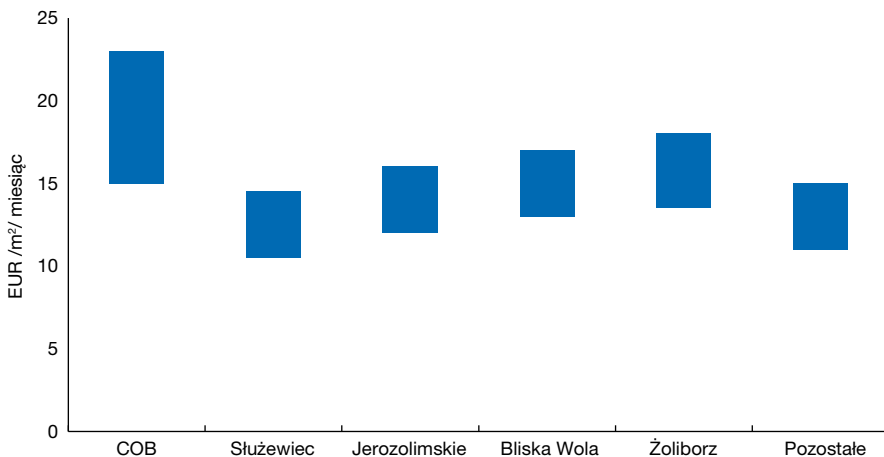


Źródło: Knight Frank, PORF

WYKRES 3

Czynsze wywoławcze wg lokalizacji

III 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:



Office market in
Wrocław: Q2 2015

Rynek biurowy we
Wrocławiu: II kw. 2015



Office market in
Kraków: Q2 2015

Rynek biurowy w
Krakowie: II kw. 2015



Office Market
in Warsaw: H1 2015

Rynek Biurowy w
Warszawie: I poł. 2015



Commercial Market in
Poland: H1 2015

Rynek Komercyjny
w Polsce: I poł. 2015

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 – OFFICE

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

COMMERCIAL AGENCY – RETAIL

Paweł Materny
pawel.materny@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

