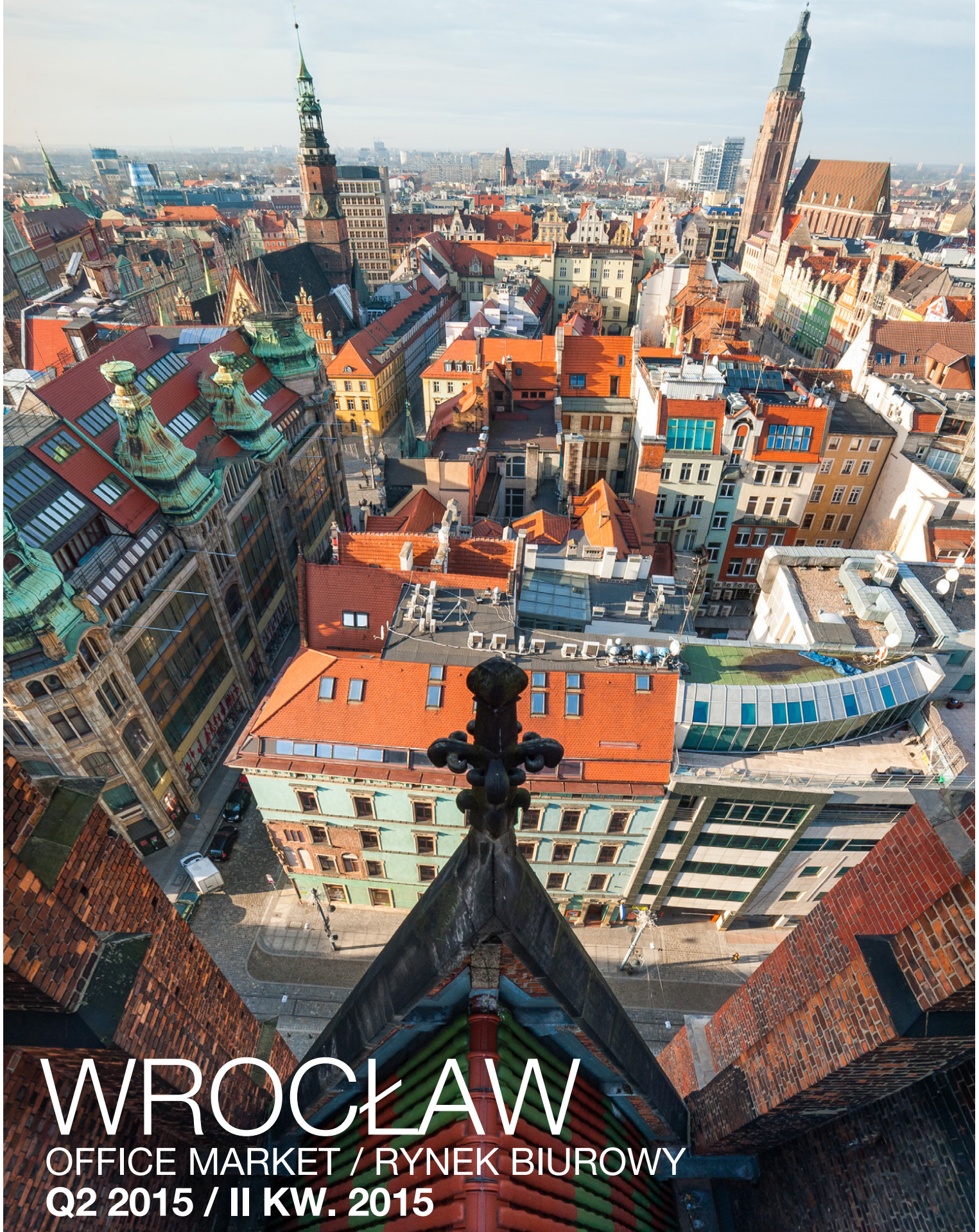


RESEARCH



WROCLAW

OFFICE MARKET / RYNEK BIUROWY
Q2 2015 / II KW. 2015



Wrocław is one of the most dynamically developing cities in Poland. Over recent years it has become one of the largest and the most important BPO/SSC and R&D hubs in the country, and second, after Kraków, regional office market in Poland.

As of the end of Q2 2015, the modern office stock in Wrocław was estimated at approximately 643,000 sq m, of which 593,000 sq m was rentable. In the capital of Lower Silesia, three areas of concentration of office stock can be indicated:

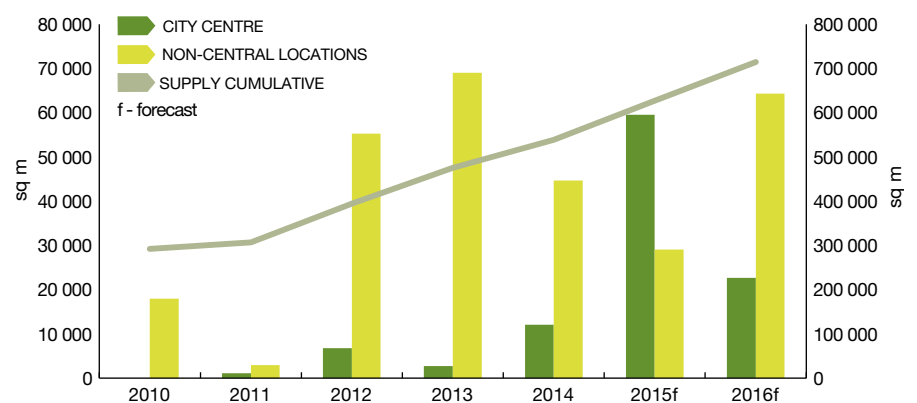
- central areas of the city, where some 34% of existing stock is situated,
- Western Business District (the area between Legnicka St. and Strzegomska St.), where some 28% of stock is located,
- the area along Southern Business Axis, which focuses some 19% of the Wrocław's office space.

In Q2 2015, office stock in Wrocław increased by 37,100 sq m in three schemes. Two of them: the 1st stage of Dominikański (14,100 sq m) by Skanska and Dubois 41 (7,000 sq m) by Nacarat Polska were completed in the city centre,

while the 3rd one – West Gate (16,000 sq m) developed by Echo Investment was delivered to the market in the Western Business District.

Developers' activity in the Wrocław office market has not weakened. As of

CHART 1
Cumulative and annual office supply in Wrocław
 2010 - 2016f



Source: Knight Frank, PORF

the end of Q2 2015, approximately 127,000 sq m of rentable office space was identified at the construction stage. Based on the developers' schedules, it is estimated that till the end of 2015 the modern office stock in Wrocław should increase by nearly 40,000 sq m, and remaining 87,000 sq m is due to be delivered in 2016.

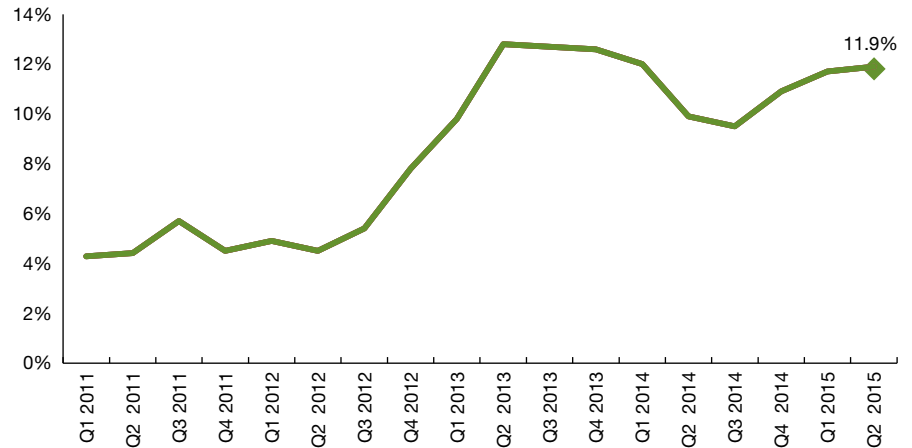
The Wrocław office market has attracted numerous tenants. In Q2 2015, lease agreements amounting to 21,600 sq m were signed, which was 72% more when compared with the corresponding period of the previous year, and the amount of space leased in the city in H1 2015 was approximately 23% higher than in the same period of 2014. In Q2 2015, new agreements and pre-let agreements constituted the most significant share of transaction volume (33% and 34% respectively). Renewals reached the slightly lower level of 29%, while expansions accounted for the remaining 4% of the take-up.

Office demand in Wrocław has been driven mainly by companies of the BPO/SSC, financial, R&D and IT sectors. According to Knight Frank's estimations, they currently occupy over 34% of office space in the city.

Despite the significant amount of new supply delivered to the market, the vacancy rate in Wrocław increased only by 0.2 pp in the previous quarter and reached the level of 11.9%. It was a result of a number of pre-let agreements that had been signed in newly delivered buildings and high level of tenant activity in the local market. However, further increase in the vacancy rate is expected in the forthcoming months due to new schemes scheduled for delivery to the market.

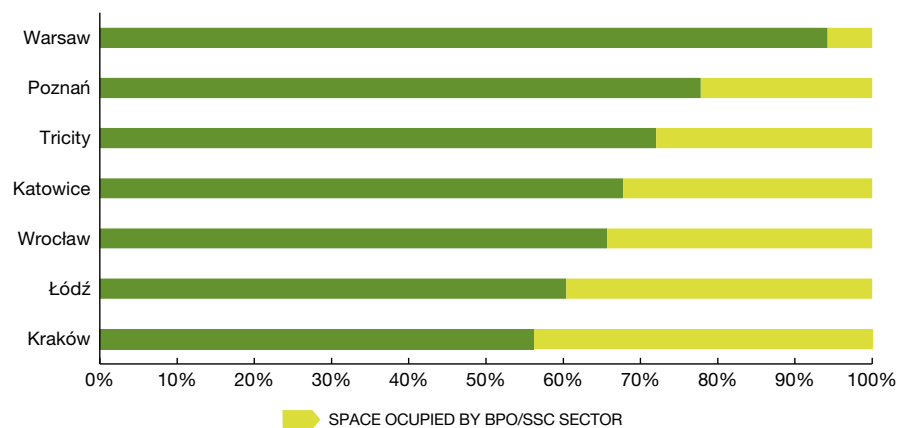
In Q2 2015, rents in most of schemes remained relatively stable compared with the previous quarter. Asking rents in A-class schemes ranged between EUR 13 and 16 EUR/sq m/month while in B-class buildings varied between EUR 10-13 or PLN 40-55/sq m/month. Effective rents in some projects can be 10-15% lower than the asking level.

CHART 2
Vacancy rate in Wrocław
2011 - Q2 2015



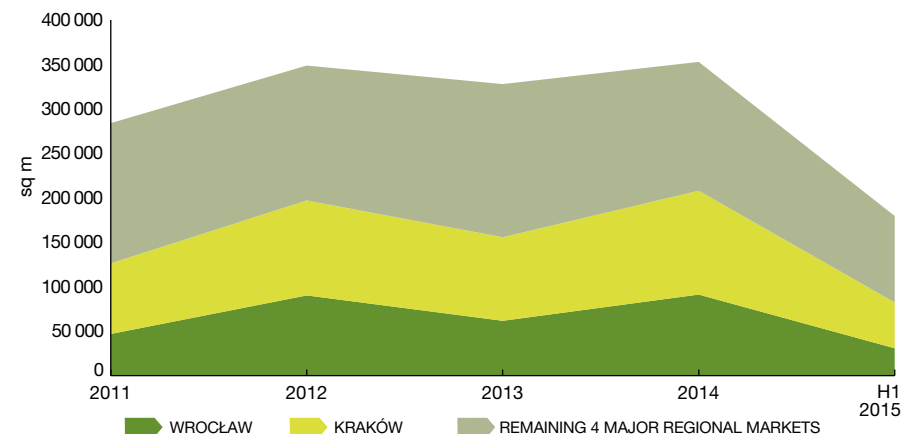
Source: Knight Frank

CHART 3
Office space occupied by the BPO/SSC sector in major office markets
Q2 2015

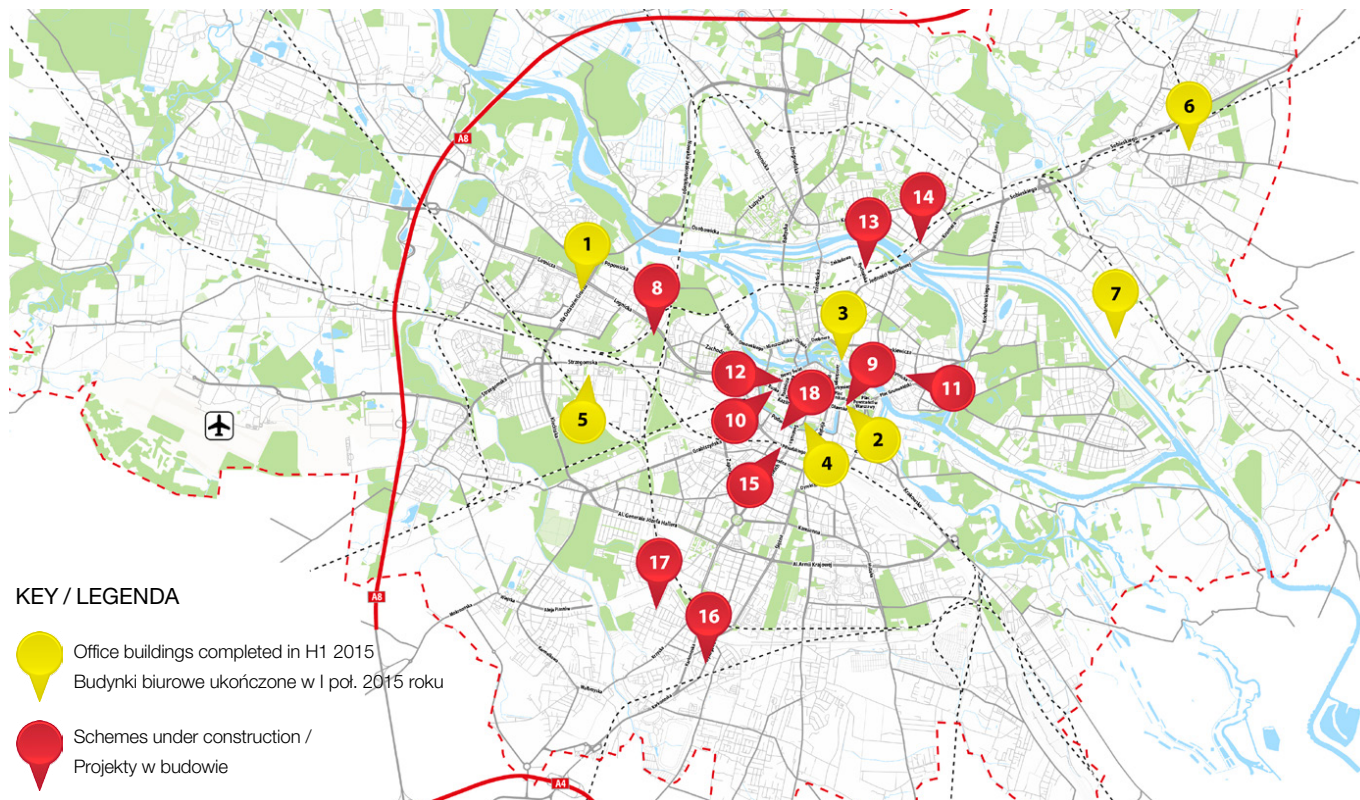


Source: Knight Frank

CHART 4
Volume of lease transactions in Wrocław vs. other regional office markets
2011 - H1 2015



Source: Knight Frank, PORF

**Office buildings completed in H1 2015 and projects under construction /
 Budynki biurowe ukończone w I poł. 2015 i projekty w budowie**


Project / Projekt	Office space (sq m) / Powierzchnia biurowa (m ²)	Owner / Właściciel
Office buildings completed in the period of H1 2015 / Budynki biurowe ukończone w okresie I poł. 2015 roku		
1 West Gate	16 000	Echo Investment
2 Dominikański – etap I	14 100	Skanska Property Poland
3 Dubois 41	7 000	Nacarat Polska
4 Hieronimus	4 900	Prywatny inwestor/ Private investor
5 West Business Center II	2 600	Ultranet
6 Wrocławski Park Biznesu 3 – etap I	4 500	Devco
7 Volvo	3 600 (na własny użytek/ owner occupied)	Volvo
Schemes under construction / Projekty w budowie		
8 Business Garden Wrocław	36 600	Vastint Poland
9 Dominikański – etap II	21 700	Skanska
10 Pegaz	18 500	UBM Polska
11 Nobilis Business House	16 000	Echo Investment
12 Nicolas Business Center	10 500	Global Center
13 Promenady Wrocławskie Zita – budynek C	6 000	Vantage Development
14 Długosza Business Park III	5 000	Triada Dom Wachowiak Śliwiak
15 Wrocław 101	4 200	Crownway Investments
16 Perydot	4 100	Przedsiębiorstwo Budowlane Budotex
17 Raclawicka Center II – bud. A1	2 700	MCM
18 Pałac Ballestremów	1 400	LOOK Finansowanie Inwestycji



Wrocław



Nicolas Business Center, Global Center

Wrocław należy do najdynamiczniej rozwijających się polskich miast. W ostatnich latach stał się jednym z największych i najważniejszych ośrodków usług BPO, SSC i R&D w kraju, a także drugim po Krakowie największym regionalnym rynkiem biurowym w Polsce.

Na koniec II kw. 2015 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu szacowane były na około 643.000 m², z czego 593.000 m² przeznaczonych było na wynajem. Istniejące zasoby nowoczesnych biur w stolicy Dolnego Śląska koncentrują się w trzech wyraźnie zarysowanych lokalizacjach:

- w ścisłym centrum miasta, gdzie zlokalizowane jest około 34% istniejącej podaży,
- na terenie Zachodniego Obszaru Biznesu (ZOB- obszar ograniczony ulicami Legnicką i Strzegomską), który skupia około 28% zasobów,
- wzdłuż tzw. Południowej Osi Biznesu (POB- obszary wzdłuż ulic Powstańców Śląskich i Karkonoskiej), gdzie znajduje się 19% powierzchni biurowej w mieście.

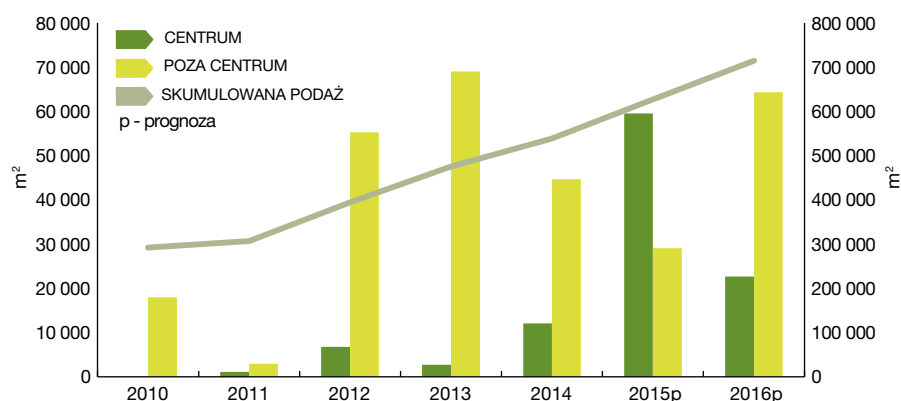
W II kwartale 2015 roku we Wrocławiu oddano do użytkowania 37.100 m² powierzchni biurowej na wynajem w 3 projektach. Dwa z nich: I etap projektu Dominikański (14.100 m²) firmy Skanska oraz budynek Dubois 41 (7.000 m²) wybudowany przez Nacarat Polska znajdują się w centralnej części miasta, trzeci – West Gate (16.000 m²) zrealizowany przez Echo Investment zlokalizowany jest w Zachodnim

Obszarze Biznesu.

Aktywność deweloperów na wrocławskim rynku nie słabnie. Na koniec II kw. 2015 roku w budowie pozostawało 127.000 m² biur na wynajem. W oparciu o harmonogramy budowy obecnie realizowanych inwestycji szacuje się, że do końca 2015 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu powinny zwiększyć się o około 40.000 m²,

WYKRES 1

Skumulowana i roczna podaż powierzchni biurowej we Wrocławiu 2010 - 2016p



Źródło: Knight Frank, PORF

natomiast pozostałe ponad 87.000 m² ma zostać ukończone w 2016 roku.

Wrocławski rynek biurowy cieszy się sporym zainteresowaniem ze strony najemców. W II kw. 2015 roku podpisano umowy obejmujące 21.600 m², czyli o 72% więcej w porównaniu z wolumenem odnotowanym w analogicznym okresie 2014 roku, a w I połowie 2015 roku wolumen podpisanych umów był wyższy o 23% w porównaniu z I połową poprzedniego roku. W II kwartale 2015 roku największy udział miały nowe umowy i transakcje typu pre-let (odpowiednio 33% i 34% wszystkich transakcji), renowacje dotyczyły 29% wynajętej powierzchni, zaś za pozostałe 4% odpowiadały ekspansje.

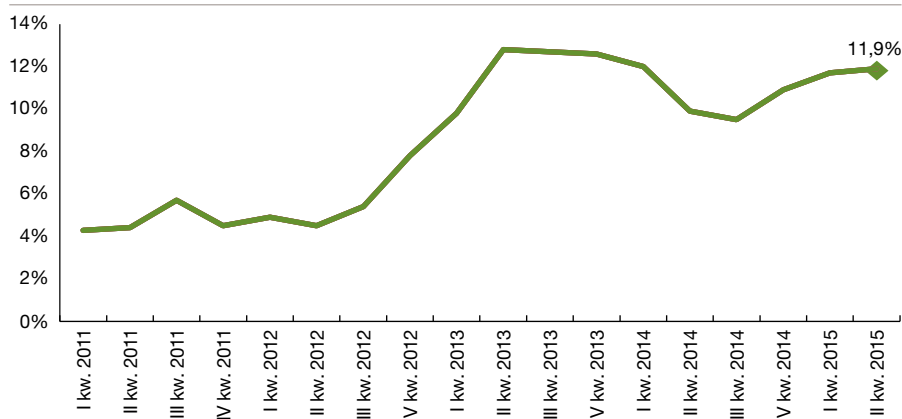
Popyt na powierzchnie biurowe we Wrocławiu niezmiennie zdominowany jest przez firmy z sektora BPO/SSC, instytucje finansowe, firmy z branży R&D i informatycznej. Według szacunków Knight Frank, obecnie zajmują one ponad 34% powierzchni biurowej miasta. W minionym kwartale we Wrocławiu, mimo dostarczenia na rynek dużej ilości nowej powierzchni, zaobserwowano tylko nieznaczny wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej, który pod koniec czerwca 2015 wyniósł 11,9% (wzrost o 0,2 pp.). To efekt znacznego udziału powierzchni wynajętej jeszcze na etapie realizacji w nowo ukończonych projektach oraz wysokiej aktywności najemców na lokalnym rynku.

W nadchodzących miesiącach można jednak spodziewać się dalszego wzrostu współczynnika pustostanów wskutek oddawania do użytku kolejnych nowych obiektów.

W II kwartale 2015 roku czynsze w większości projektów utrzymywały się na stabilnym poziomie w porównaniu z poprzednim okresem. W obiektach klasy A stawki kształtowały się w przedziale między 13 a 16 EUR/m²/miesiąc, natomiast w budynkach klasy B między 10 a 13 EUR lub 40-55 PLN/m²/miesiąc. Efektywne stawki czynszu w niektórych budynkach mogą być o 10 - 15% niższe od stawek ofertowych.

WYKRES 2

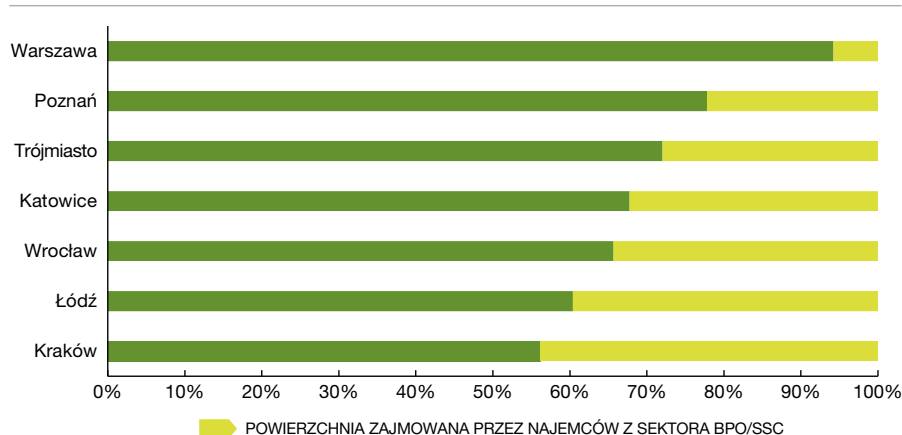
Współczynnik pustostanów we Wrocławiu
2010 - II kw. 2015



Źródło: Knight Frank

WYKRES 3

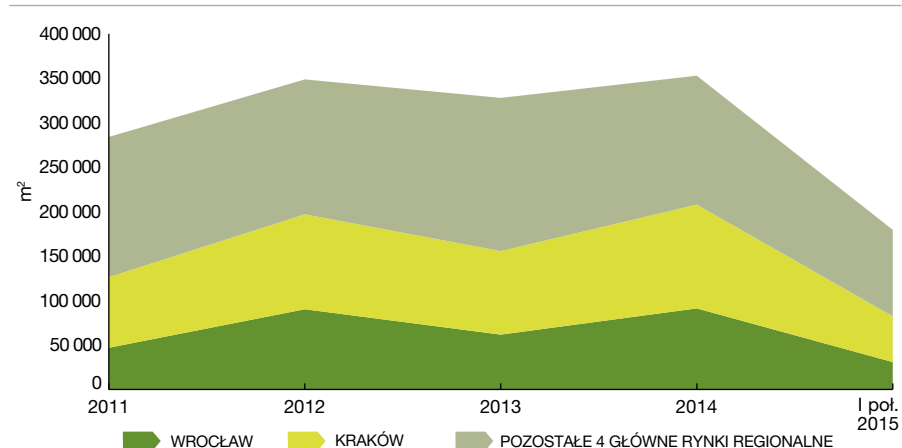
Powierzchnia biurowa zajmowana przez firmy zagraniczne z sektora usług biznesowych
II kw. 2015



Źródło: Knight Frank

WYKRES 4

Wolumen transakcji we Wrocławiu na tle pozostałych rynków regionalnych
2011 - I poł. 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.

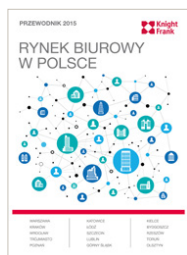
Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości.

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:



Rynek Biurowy w Polsce: 2015



Office market in Kraków: Q1 2015

Rynek biurowy w Krakowie: I 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/

© 2015, Knight Frank Sp. z o.o.

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

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

