

# Q3 2013 NEWSLETTER OFFICE MARKET IN WARSAW

**Knight Frank**

## TRENDS

**SUPPLY** – RECORD ANNUAL SUPPLY IN 2013 EXPECTED (IN EXCESS OF 300,000 SQ M OF MODERN OFFICE SPACE DUE TO BE DELIVERED)

**DEMAND** – GROWING LEASING ACTIVITY, A TENANTS' MARKET OVER THE NEXT 18-24 MONTHS

**VACANCY RATE** – INCREASED VACANCY OWING TO THE LARGE VOLUME OF SUPPLY UNDER CONSTRUCTION

### RENTS:

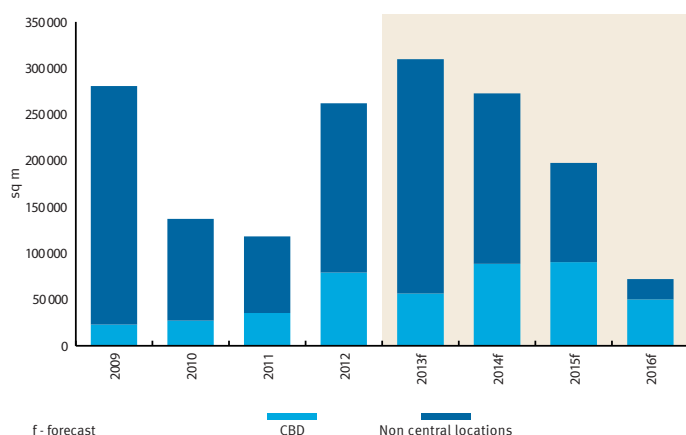
ASKING RENTS – EXPECTED TO BE STABLE,  
EFFECTIVE RENTS – DOWNWARD PRESSURE  
ON RENTS

## Supply

The dynamic changes on the Warsaw office market have continued in Q3 2013. Both the supply and the demand for modern office space increased.

Within the last three months 6 new office schemes were completed, supplying the Warsaw office market with 97,200 sq m.

### New supply for lease in Warsaw



Source: Knight Frank

The quarterly new supply exceeded the volume of stock delivered in Q1 and Q2 2013 by 32% and 28% respectively. At the end of September the stock comprised 3,395,000 sq m of rentable space and 676,000 sq m of owner occupied accommodation, giving a total of 4,071,000 sq m. Moreover, some 600,200 sq m of office space was being developed in Warsaw. Close to 10% of the supply under construction is scheduled to be delivered by the end of this year.

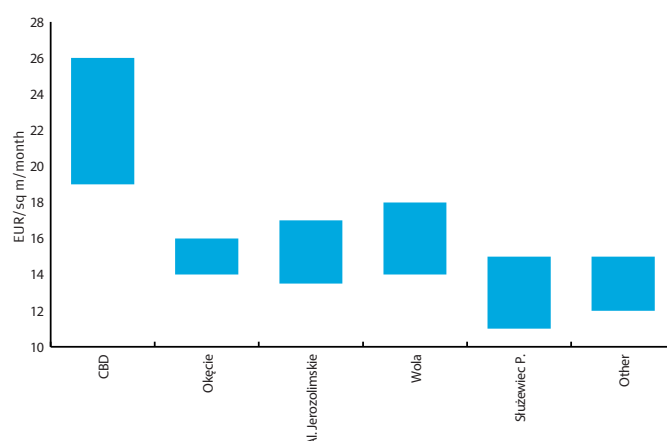
## Demand

Comparison to the previous year's data indicates that occupiers' activity on the Warsaw market increased with approximately 184,600 sq m subject to lease agreements in Q3 2013, some 17% up when compared to the same period in 2012. The vast majority of leased space (over 80%) was taken in non-central areas. The Stłużewiec Przemysłowy district and the Wola district, which compete with the city centre in terms of the availability of modern office space though offering significantly lower rents, boast the highest levels of tenants' interest.

The structure of quarterly take-up was dominated by new contracts (including pre-lets) which accounted for some 68% of the total volume of concluded transactions.

Net absorption<sup>1)</sup> within Q3 2013 amounted to approximately 66,000 sq m and was some 12% higher when compared to the previous quarter. It should be noted that net absorption has still not exceeded the new supply, negatively affecting the vacancy rate.

### Asking rents of office space in Warsaw (Q3 2013)



Source: Knight Frank

# Q3 2013 NEWSLETTER OFFICE MARKET IN WARSAW

**Knight Frank**



## Vacancy Rate

In September 2013 the total space available in Warsaw's office market increased to some 439,000 sq m pushing the vacancy rate to 12.9% has grown by some 0.6 p.p. compared to the end of Q2 2013. The vacancy rate in the Central Business District remained stable over the last three months and stood at 12.3%. Upward pressure on vacancies was noted in non-central areas, where the vacancy rate reached 13.2%.

## Rents

Asking rents in the Warsaw office market have remained stable, while effective rents have been gradually declining. At the end of Q3 2013, the asking rates for buildings situated within the city centre ranged between EUR 19 and EUR 26/sq m/month, while office space in non-central locations was priced from EUR 11 to EUR 18/sq m/month. Headline rents for prime accommodation in the Central Business District varied between EUR 22 and EUR 25/sq m/month, while premises in non-central locations were quoted at between EUR 11 and EUR 18/sq m/month. Developers offer a wide range of incentives as standard including rent-free periods and contributions towards fit-out costs. Consequently, effective rents are approximately 25-30% lower than asking rents.

## Office Investment Market in Warsaw

Prime office properties with yields of around 6% located in Warsaw remain the most favoured assets among institutional funds and private investors. In the first three quarters of 2013, the total office investment volume in Warsaw topped EUR 680 mln and constituted 80% of the cumulated office transaction value in Poland. The landmark transaction in this sector in Q3 2013 was the EUR 121 mln acquisition of Mokotów Nova by Tristan Capital Partners. Earlier this year, two major office deals took place in the capital ; the purchase of New City by Hines and Senator being bought by Union Investment Real Estate. Similarly to previous years, the Warsaw market in 2013 was dominated by German and US funds, with 38% and 25% shares in total office contract volume respectively. With the pending closings on schedule, office investment volume in Warsaw is likely to reach EUR 59 mln in Q4 2013. Additionally, in Q3 2013 Skanska secured a major tenant for Atrium 1, which helped to acquire a potential buyer – the DEKA fund, and push the yield below 6%, an unprecedented level in the last 5 years. The pre-sale agreement should be signed once the leasing process is completed.

|                                           | Q3 2013                          | Change Q-o-Q | Change Y-o-Y | Outlook 12 month |
|-------------------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| <b>New supply (sq m)</b>                  | 97,200                           | +21,200      | +44,400      | ↑                |
| <b>Under construction (sq m)</b>          | 600,200                          | -7,800       | - 25,800     | →                |
| <b>Vacancy rate (%)</b>                   | 12.9%                            | +0.5 pp      | +3.2 pp      | ↑                |
| <b>Net absorption (sq m)<sup>1)</sup></b> | 66,000                           | +7,000       | +30,700      | →                |
| <b>Gross take-up (sq m)<sup>2)</sup></b>  | 184,600                          | +6,100       | +27,000      | ↑                |
| <b>Asking rents (EUR/sq m/month)</b>      | CBD: 19-26<br>non central: 11-18 | 0            | -1 EUR       | →                |
| <b>Prime yield (%)</b>                    | 6.25                             | 0            | 0            | →                |

<sup>1)</sup> Net absorption is the net 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.

<sup>2)</sup> Gross take-up includes new agreements (including pre-let), renewals and expansions.

# III KW. 2013 NEWSLETTER RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

**Knight Frank**

## TRENDY

**PODAŻ** – PROGNOZOWANA REKORDOWA NOWA  
PODAŻ W 2013 ROKU (PONAD 300.000 M<sup>2</sup>)

**POPYT** – OŻYWIONA AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW,  
„RYNEK NAJEMCY” PRZEZ KOLEJNYCH 18-24 MIESIĘCY

**WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW** – OCZEKIWANY  
WZROST DOSTĘPNEJ POWIERZCHNI ZE WZGLĘDU  
NA ZNACZNĄ ILOŚĆ PODAŻY W BUDOWIE

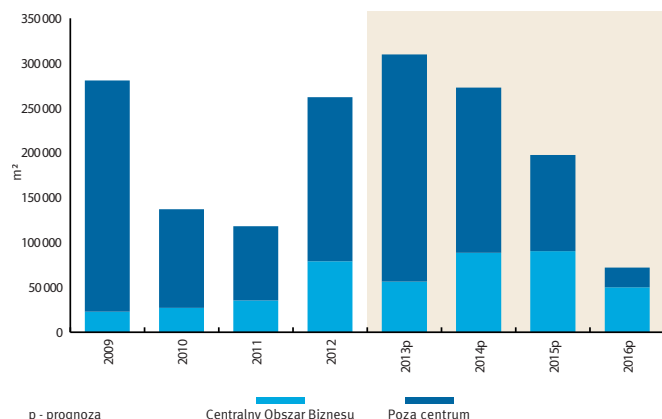
### STAWKI CZYN SZU:

WYWOŁAWCZE – STABILNE,  
EFEKTYWNE - TENDENCJA ZNIŻKOWA

## Podaż

III kwartał 2013 roku był kontynuacją dynamicznego okresu na warszawskim rynku biurowym, odnotowano bowiem wzrost podaży oraz popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe. W analizowanym okresie oddano do użytku 6 projektów biurowych, które zwiększyły stoczące zasoby o 97.200 m<sup>2</sup>. Nowa podaż była większa o 32% w porównaniu z I kwartałem i o 28% wobec II kwartału tego roku. Na koniec września warszawski rynek biurowy dysponował 3.395.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni na wynajem oraz 676.000 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na potrzeby własne właścicieli, co łącznie stanowi 4.071.000 m<sup>2</sup>.

### Nowa podaż na wynajem w Warszawie



Źródło: Knight Frank

Ponadto, na etapie budowy jest aktualnie 600.200 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Około 10% tej wartości powinno zostać ukończonych do końca 2013 roku.

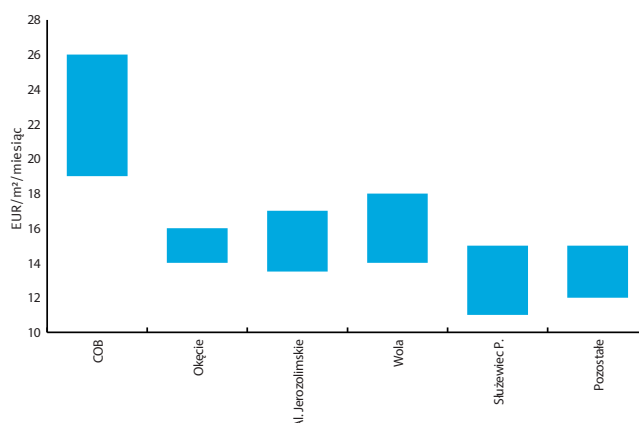
## Popyt

Porównanie z poprzednim rokiem wskazuje, że wzrosła aktywność najemców na warszawskim rynku. W III kwartale 2013 roku podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię 184.600 m<sup>2</sup>. W porównaniu z III kwartałem 2012 roku stanowi to wzrost o 17%. Zdecydowana większość transakcji (ponad 80%) została zawarta w lokalizacjach poza centrum. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się Śłużewiec Przemysłowy oraz Wola, które skutecznie konkurują z Centralnym Obszarem Biznesu pod względem dostępności nowoczesnej powierzchni biurowej, a dodatkowo oferują zdecydowanie niższe stawki czynszu. W strukturze podpisanych umów dominowały nowe umowy (włączając umowy typu pre-let), które stanowiły 68% ogółu transakcji. Absorpcja netto powierzchni biurowych<sup>o</sup> osiągnęła poziom 66.000 m<sup>2</sup>, co w porównaniu z II kwartałem 2013 roku oznacza wzrost o 12%. Warto podkreślić, że absorpcja netto wciąż nie przewyższa nowej podaży, co wpływa na wzrost pustostanów.

## Pustostany

Na koniec III kwartału 2013 roku wolumen dostępnej powierzchni w Warszawie wzrósł do 439.000 m<sup>2</sup>, co stanowi 12,9% stoczących zasobów biurowych. Oznacza to wzrost pustostanów o 0,5 p.p. w porównaniu z poziomem notowanym na koniec II kwartału 2013 roku. W Centralnym Obszarze Biznesu współczynnik pustostanów nie zmienił się w ciągu minionych trzech miesięcy i utrzymuje się na poziomie 12,3%. Z kolei zwykłą tendencją zaobserwowano

### Wywoławcze stawki czynszu w Warszawie (III kw.2013)



Źródło: Knight Frank

# III KW. 2013 NEWSLETTER RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

**Knight Frank**

w lokalizacjach poza centrum, gdzie wskaźnik niewynajętej powierzchni wyniósł 13,2%.

## Czynsze

Wywoławcze stawki czynszów na stołecznym rynku biurowym pozostały stabilne, natomiast systematycznie obniżane są stawki efektywne. Na koniec III kwartału 2013 roku stawki wywoławcze za powierzchnię biurową w centrum miasta mieściły się w przedziale 19-26 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W pozostałych lokalizacjach wywoławcze stawki czynszu wynosiły 11-18 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Stawki transakcyjne za najbardziej atrakcyjne powierzchnie w Centralnym Obszarze Biznesu kształtowały się na poziomie 22-25 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast poza nim najczęściej osiągały pułap 11-18 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Standardem jest stosowanie szerokiego pakietu zachęt dla potencjalnych najemców, m.in. w formie okresów bezczynszowych oraz partycypacji w kosztach wykończenia powierzchni. W rezultacie efektywne stawki najmu są niższe od stawek wywoławczych o ok. 25-30%.

## Biurowy rynek inwestycyjny w Warszawie

Nowoczesne projekty biurowe zlokalizowane w Warszawie, ze stopą kapitalizacji na poziomie nieco ponad 6%, pozostają

aktywami najbardziej pożądanymi przez fundusze inwestycyjne i prywatnych inwestorów. W pierwszych trzech kwartałach 2013 roku na stołecznym rynku biurowym zawarto transakcje inwestycyjne na łączną kwotę 680 mln EUR. Stanowi to 80% skumulowanej wartości tego rodzaju umów zawartych w całym kraju w okresie od stycznia do końca września tego roku. Największą transakcją w III kwartale 2013 roku było nabycie za 121 mln EUR budynku Mokotów Nova przez Tristan Capital Partners. We wcześniejszych kwartałach 2013 roku sfinalizowano dwie duże transakcje zakupu budynków biurowych - New City przez Hines oraz Senator przez Union Investment Real Estate. Podobnie jak w poprzednich latach, w 2013 roku w czotówce inwestorów znalazły się fundusze inwestycyjne z Niemiec i USA, których zakupy stanowiły odpowiednio 38% i 25% wartości transakcji na stołecznym rynku. Dodatkowo, w III kwartale 2013 roku Skanska podpisała umowę najmu z kluczowym najemcą w projekcie Atrium 1, co umożliwiło pozyskanie potencjalnego nabywcy, czyli funduszu DEKA oraz obniżenie stopy kapitalizacji do niespotykanego od blisko 5 lat poziomu poniżej 6%. Przedwstępna umowa sprzedaży Atrium 1 powinna zostać zawarta tuż po zakończeniu procesu komercjalizacji obiektu.

|                                                       | III kw. 2013                      | Zmiana kw-d-kw | Zmiana r-d-r | Prognoza 12 m-cy |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------|------------------|
| <b>Nowa podaż (m<sup>2</sup>)</b>                     | 97.200                            | +21.200        | +44.400      | ↑                |
| <b>Podaż w budowie (m<sup>2</sup>)</b>                | 600.200                           | -7.800         | - 25.800     | →                |
| <b>Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)</b>          | 12,9%                             | +0,5 pp        | +3,2 pp      | ↑                |
| <b>Absorpcja netto<sup>1)</sup> (m<sup>2</sup>)</b>   | 66.000                            | +7.000         | +30.700      | →                |
| <b>Popyt brutto<sup>2)</sup> (m<sup>2</sup>)</b>      | 184.600                           | +6.100         | +27.000      | ↑                |
| <b>Czynsze wywoławcze (EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)</b> | COB: 19-26<br>Poza centrum: 11-18 | 0              | -1 EUR       | →                |
| <b>Stopa kapitalizacji (%)</b>                        | 6,25                              | 0              | 0            | →                |

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Popyt brutto obejmuje nowe umowy (łącznie z umowami typu pre-let), renowacje oraz ekspansje najemców.

### Asset Management

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

### Commercial Agency - Tenant Rep.

Marek Ciunowicz  
marek.ciunowicz@pl.knightfrank.com

### Property Management

Bartłomiej Łepkowski  
bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com

### Valuations

Grzegorz Chmielak  
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

### Commercial Agency - Landlord Rep.

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

### Capital Markets

Jakub Jonkisz  
jakub.jonkisz@pl.knightfrank.com

### Research

Elżbieta Czerpak  
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

### Contact:

+48 (22) 596 50 50  
www.knightfrank.com.pl