

IV KW. 2013 RAPORT RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

Knight Frank

Rynek biurowy

Warszawa, z łącznymi zasobami 4,12 mln m² powierzchni biurowej, pozostaje najbardziej rozwiniętym rynkiem biurowym w Polsce. Na koniec 2013 roku powierzchnia biurowa przeznaczona na wynajem była szacowana na 3,44 mln m², natomiast pozostałe 680.000 m² to powierzchnia przeznaczona na potrzeby właścicieli budynków.

W 2013 roku oddano do użytku 17 budynków biurowych, które powiększyły zasoby stołecznego rynku o 294.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. W porównaniu z 2012 rokiem wolumen nowej podaży był większy o 13%. Do największych projektów ukończonych w minionym roku należą: Konstruktorska Business Center (48.000 m², HB Reavis), Miasteczko Orange (43.700 m², Bouygues Immobilier) oraz T-Mobile Office Park (40.000 m², Ghelamco).

Na koniec grudnia 2013 roku podaż w budowie osiągnęła nienotowany dotychczas poziom - w fazie realizacji zidentyfikowano około 721.000 m² powierzchni biurowej. Realizacja około 44% tej powierzchni powinna zostać ukończona w 2014 roku, około 29% planowane jest na 2015 rok, natomiast pozostałe 27% powinno być dostarczone na rynek w 2016 i kolejnych latach.

Wzmocnionej aktywności deweloperów towarzyszył ożywiony popyt obserwowany w sektorze biurowym, co znalazło odzwierciedlenie w liczbie zawartych transakcji. W 2013 roku podpisano umowy najmu około 633.600 m² powierzchni biurowej, co w porównaniu z bardzo dobrym pod tym względem 2012 rokiem stanowi wzrost wolumenu transakcji o 4%. Roczna absorpcja netto wyniosła 191.000 m² i osiągnęła najwyższy poziom od 5 lat. W strukturze najmu przeważały nowe transakcje - 41%. Renegocjacje umów oraz umowy typu pre-let stanowiły odpowiednio 29% i 24%, pozostałe 6% przypadło na ekspansje najemców.

Znacząca ilość nowej podaży oddanej do użytkowania w 2013 roku przyczyniła się do wzrostu wskaźnika pustostanów. Tendencja wzrostowa obserwowana jest już od dwóch lat. W IV kwartale 2013 roku wskaźnik ten wyniósł 12,7% i był wyższy o 2 pp. w stosunku do końca 2012 roku. W grudniu 2013 roku ponad 438.000 m² powierzchni biurowej w Warszawie pozostawało dostępne na wynajem. Poziom pustostanów w budynkach zlokalizowanych w Centralnym Obszarze Biznesu był równy 12,5%, natomiast w lokalizacjach poza centrum

wyniósł 12,8%. Mając na uwadze niski poziom przynajmniej w budynkach znajdujących się aktualnie w trakcie budowy, można oczekiwać wzrostu wskaźnika niewynajętej powierzchni w 2014 roku. Zgodnie z przeprowadzoną przez Knight Frank prognozą, uwzględniającą średnią absorpcję netto z minionych dwóch lat oraz nową podaż przyjętą według harmonogramów deweloperów, na koniec 2014 roku wskaźnik pustostanów w Warszawie powinien wzrosnąć do ponad 15%.

Wywoławcze stawki czynszów w projektach znajdujących się w Centralnym Obszarze Biznesu zawierają się w przedziale 16-26 EUR/m²/miesiąc, podczas gdy czynsze poza centrum miasta kształtują się na poziomie od 11 do 18 EUR/m²/miesiąc. Ze względu na dużą ilość dostępnej powierzchni w istniejących budynkach, jak i realizowanych projektach, warszawski rynek jest aktualnie rynkiem najemcy, co znajduje odzwierciedlenie w większej elastyczności właścicieli w negocjacjach oraz spadku efektywnych stawek czynszów. W konsekwencji, aktualnie są one niższe o ok. 25-30% od stawek wywoławczych.

Rynek inwestycyjny

W 2013 roku w Warszawie nabywców znalazły nieruchomości biurowe o łącznej wartości 909,8 mln EUR, czyli jedynie o 8 mln EUR mniej niż w roku 2012. Wysoka aktywność inwestorów została odnotowana także w innych segmentach rynku nieruchomości inwestycyjnych. Skumulowana wartość projektów sprzedanych w Polsce w 2013 roku wyniosła ponad 3 mld EUR.

W IV kw. 2013 roku wartość transakcji na biurowym rynku inwestycyjnym w Warszawie wyniosła 232 mln EUR. Największą transakcją na stołecznym rynku był zakup portfelowy, w ramach którego austriacki fundusz inwestycyjny CA Immobilien Anlagen AG przejął 49% udziałów w portfelu nieruchomości „P1” (AXA Investment Managers Deutschland GmbH 49). Wartość całej transakcji opiewała na kwotę 137 mln EUR. Wśród nieruchomości przejętych przez CA Immobilien znajdują się: Sienna Center, Saski Crescent, Saski Point, Warsaw Towers oraz budynek biurowy przy ul. Bitwy Warszawskiej. Drugim najbardziej aktywnym inwestorem był niemiecki fundusz IVG, który zakupił dwie nieruchomości w centrum Warszawy o łącznej wartości ok. 70 mln EUR: Le Palais oraz Feniks.

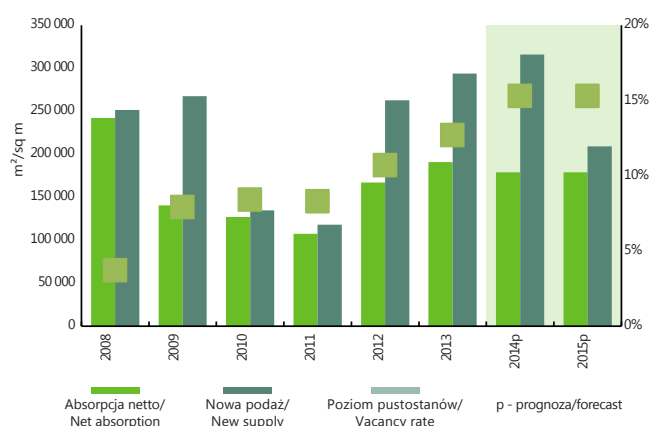
W Warszawie stopy kapitalizacji za obiekty biurowe o najwyższym standardzie utrzymują się na poziomie 6,00% - 6,25%.

IV KW. 2013 / Q4 2013

RAPORT RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

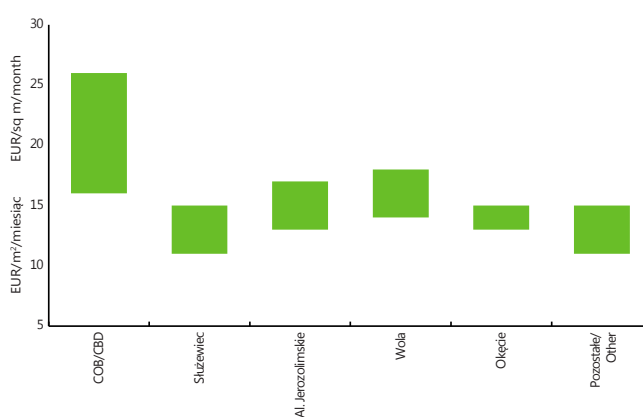
Knight Frank

Nowa podaż, absorpcja netto oraz poziom pustostanów w Warszawie (IV kw. 2013) / New supply, net absorption and vacancy rate in Warsaw (Q4 2013)



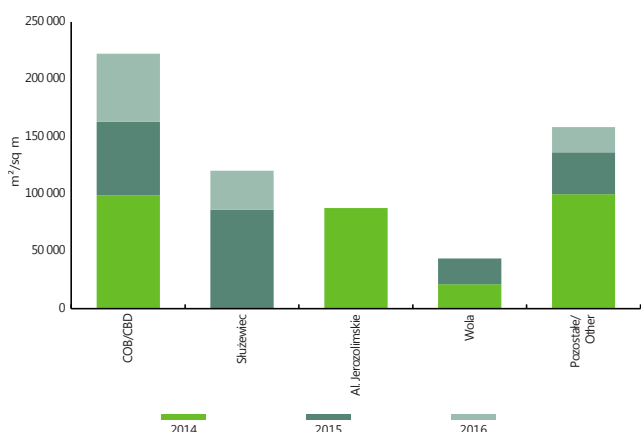
Źródło/Source: Knight Frank

Wywoławcze stawki czynszu w Warszawie (IV kw. 2013) / Asking rents of office space in Warsaw (Q4 2013)



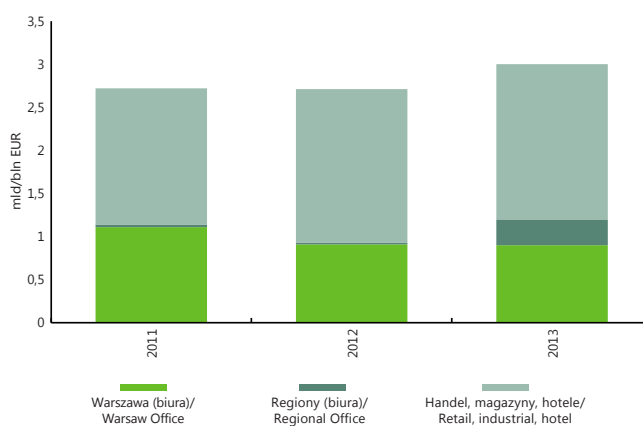
Źródło/Source: Knight Frank

Podaż w budowie według lokalizacji (IV kw. 2013) / Supply under construction by location (Q4 2013)



Źródło/Source: Knight Frank

Wolumen transakcji inwestycyjnych wg rodzaju aktywów / Investment transaction volume by segment



Źródło/Source: Knight Frank

	2013	Zmiana r-d-r/ Change Y-o-Y	Prognoza 12 m-cy/ Outlook 12 month
Nowa podaż (m²) / New supply (sq m)	294 000	+31 300	↑
Podaż w budowie (m²) / Under construction (sq m)	721 000	+201 000	→
Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%) / Vacancy rate (%)	12,7%	+2 pp	↑
Absorpcja netto* (m²) / Net absorption* (sq m)	191 000	+24 000	→
Popyt brutto** (m²) / Gross take-up** (sq m)	633 600	+25 000	→
Czynsze wywoławcze (EUR/m²) / Asking rents (EUR/sq m)	COB / CBD: 16-26 Poza centrum / non central: 11-18	-1 EUR	↓
Stopa kapitalizacji (%) / Prime yield (%)	6,00 - 6,25	0	→

Źródło/Source: Knight Frank

* 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. / 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.

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

Q4 2013 REPORT OFFICE MARKET IN WARSAW

Knight Frank

Office Market

With a total modern office stock of approximately 4.12 million sq m, Warsaw remains the most mature office market in Poland. At the end of 2013 rentable office space amounted to 3.44 million sq m, while approximately 680,000 sq m remains owner-occupied stock.

Over the course of the 2013 seventeen office buildings were completed, supplying over 294,000 sq m of leasable space, some 13% up when compared to new supply completed in 2012.

The largest new projects delivered to the Warsaw office market include: Konstruktorska Business Center (48,000 sq m, HB Reavis), Miasteczko Orange (43,700 sq m, Bouygues Immobilier) and T-Mobile Office Park (40,000 sq m, Ghelamco).

In December 2013 an unparalleled amount of office accommodation, approximately 721,000 sq m, was identified at the construction stage in Warsaw. Over 44% of this volume is due to be completed by the end of 2014, some 29% is scheduled for delivery in 2015 while the remaining 27% will be introduced to the market in 2016 and later.

Robust developers' activity was accompanied by strong demand in the office sector, confirmed by the number of signed transactions. In 2013 the volume of signed agreements reached a record level of 633,600 sq m an increase of 4% when compared to the high levels of take-up 2012. In 2013 net absorption amounted to 191,000 sq m and reached the highest level for the past 5 years. New transactions constituted 41% of the total leased space, while renewals and pre-let agreements accounted for 29% and 24% respectively. Some 6% of all transactions were expansions.

The significant new supply completed in 2013 triggered an increase in vacancy rate, an upward trend observed for the last 2 years. In Q4 2013 the vacancy rate, which increased by 2 pp. compared to the end of 2012, accounted for 12.7%. In December 2013 over 438,000 sq m of office stock was available for lease in Warsaw. The vacancy rate in buildings located in the CBD reached

a level of 12.5%, while the rate outside the city centre amounted to 12.8%. Due to the limited volume of space leased in the newly-constructed projects, the vacancy rate is expected to increase further in 2014. In accordance with estimates by Knight Frank, which assumed average net absorption in line with the last 2 years and new supply according to developers schedules, at the end of 2014 the vacancy rate in Warsaw is expected to exceed 15%.

Asking rents in buildings situated within the Central Business District ranged between EUR 16-26/sq m/month while office space in non central locations was priced at EUR 11-18/sq m/month. Owing to the abundance of office space available for lease in existing schemes, as well as a solid development pipeline, the local market is currently favouring the tenant, which is reflected in landlords' increasing flexibility and subsequent downward pressure on effective rents. Consequently, effective rents are currently some 25-30% below the asking level.

Investment Market

The total volume of office transactions concluded in 2013 amounted to EUR 909.8 million, a decrease of only EUR 8 million when compared to 2012. High levels of investor activity was observed in all segments of the real estate investment market with the cumulated volume of properties sold in 2013 exceeding EUR 3 billion in Poland.

In Q4 2013, investment volume in Warsaw reached EUR 232 million. The largest purchase agreement was the acquisition of the remaining 49% stake in the "P1" Portfolio signed between Austrian investment fund CA Immobilien Anlagen AG and AXA Investment Managers Deutschland GmbH 49. The total value of the transaction was estimated at EUR 137 million. The portfolio comprises the Sienna Center, Saski Crescent, Saski Point, Warsaw Towers and Bitwy Warszawskiej Business Center office properties. German fund IVG was the second most active investor, with a EUR 70 million purchase of two office buildings in the Warsaw city centre: Le Palais and Feniks.

In Warsaw prime office yields range from 6.00 - 6.25%.

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