

### Record supply under construction / *Rekordowa podaż w budowie*

23 November 2012

23 listopada 2012

#### Contents / Spis treści

Summary	1
Supply under construction	2
Split by submarket	3
Implications on the market	3

#### Author / Autor

##### Katarzyna Lipka

Senior Consultant, Consulting & Research  
+ 48 22 222 3132  
katarzyna.lipka@dtz.com

#### Contacts / Kontakty

##### Anna Staniszewska

Director, Consulting & Research  
+ 48 22 222 3130  
anna.staniszewska@dtz.com

##### Magali Marton

Head of CEMEA Research  
+ 33 (0)1 4964 4954  
magali.marton@dtz.com

##### Hans Vrensen

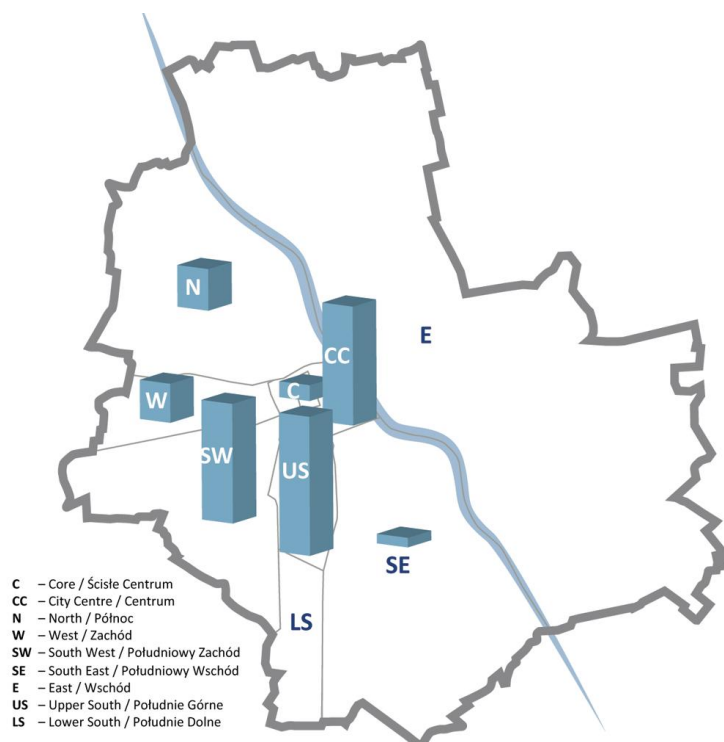
Global Head of Research  
+44 (0)20 3296 2159  
hans.vrensen@dtz.com

- DTZ presents the fourth edition of **Skyline Tracker**, which monitors the construction activity on the office market in Warsaw.
- The volume of office supply under construction currently stands at 720,000-730,000 sq m, which will translate into high levels of pipeline supply over the next 2-3 years.
- Until the end of 2015, the largest amount of new office space will be delivered in the three largest subzones in Warsaw (Upper South, South West and City Centre).
- Firma DTZ przedstawia czwartą edycję raportu **Skyline Tracker**, który monitoruje zmiany aktywności budowlanej na warszawskim rynku biurowym.
- Obecnie w fazie realizacji w Warszawie znajduje się ok. 720 000-730 000 m kw. powierzchni biurowej, co przełoży się na wysokie poziomy nowej podaży w ciągu 2-3 kolejnych lat.
- Do końca 2015 roku największa ilość powierzchni spodziewana jest w trzech głównych dzielnicach biznesowych Warszawy (Południe Górne, Południowy Zachód i Centrum).

Map 1 / Mapa 1

#### Office space under construction by subzones, sqm

*Powierzchnia biurowa w budowie w podziale na strefy, m kw.*



Source: / Źródło: DTZ

# Skyline Tracker Warsaw

## Supply under construction

### Activity still growing

At the end of Q3 2012, the total office stock in Warsaw reached 3.75 million sq m, out of which the vast majority (75%) was located in four largest subzones: Upper South, City Centre (Fringe), South West and Core (Central Business District).

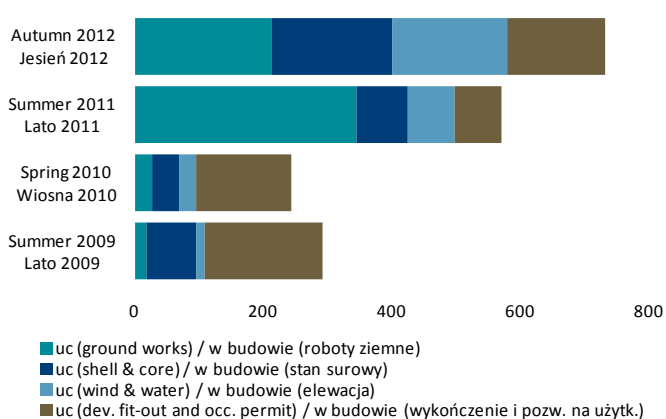
Currently as much as 720,000-730,000 sq m of office space is under construction, which represents a substantial increase in comparison to the previous editions of Skyline Tracker (almost 30% growth compared to Skyline Tracker Summer 2011 and three times to Skyline Tracker Spring 2010).

In 2012, 165,000 sq m of office space has already been completed and a further 80,000 sq m is likely to receive occupancy permits until the end of 2012. It will give an annual level of supply in 2012 of approx. 245,000 sq m; double the amount reached in 2011. The volume of completions in 2013 may reach 330,000-340,000 sq m – one of the highest values of annual supply recorded on the Warsaw office market.

Out of 240,000-250,000 sq m of office space scheduled for 2014, approx. 170,000-175,000 sq m is already under construction, which indicates a high level of probability in terms of actual deliveries. The supply pipeline for 2015 amounts to 310,000-320,000 sq m. However, 45% of this volume is still in the planning stage, which may result in a lower than announced level of annual supply in 2015 as the majority of construction launches will depend on obtaining financing.

Figure 1 / Wykres 1

### Supply under construction by status, 000 sq m Powierzchnia w budowie wg statusu, tys. m kw.



Source: / Źródło: DTZ

## Powierzchnia w budowie

### Aktywność deweloperów nadal rośnie

Pod koniec III kw. 2012 zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 3,75 mln m kw., z czego 75% znajdowało się w projektach zlokalizowanych w czterech największych strefach: Południe Górne, Centrum (tzw. obrzeża COB), Południowy Zachód oraz Ścisłe Centrum (tzw, Centralny Obszar Biznesu).

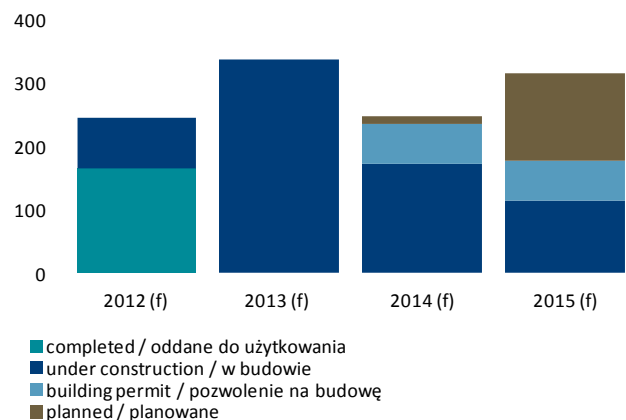
Obecnie w budowie znajduje się aż 720 000-730 000 m kw., co stanowi znaczny wzrost w porównaniu do wartości notowanych przy okazji poprzednich edycji raportu (o 30% porównując do Raportu Skyline Tracker Lato 2011 i trzykrotny wzrost w porównaniu do Skyline Tracker Wiosna 2010).

W 2012 roku na rynek trafiło 165 000 m kw. powierzchni biurowej i kolejne 80 000 m kw. może zostać ukończonych do końca tego roku. W rezultacie roczny poziom podaży w 2012 wyniesie 245 000 m kw. i będzie dwukrotnie wyższy niż wielkość odnotowana w 2011 roku. W 2013 planowana jest realizacja ok. 330 000-340 000 m kw., co może stanowić najwyższą wartość na rynku warszawskim począwszy od 2000 roku.

Z 240 000-250 000 m kw. powierzchni biurowej planowanej na 2014 około 170 000-180 000 m kw. znajduje się w budowie. Oznacza to wysokie prawdopodobieństwo dostarczenia takiej wielkości w zakładanym terminie. Podaż w 2015 może wynieść 310 000-320 000 m kw. Jednak biorąc pod uwagę, że ok. 45% tej powierzchni znajduje się w planowanych projektach, których budowa uzależniona jest od otrzymania finansowania, rzeczywista wielkość może być niższa.

Figure 2 / Wykres 2

### Annual office supply in Warsaw, 000 sq m Roczna podaż powierzchni biurowej w Warszawie, tys. m kw.



Source: / Źródło: DTZ, (f) Forecast / Prognoza

# Skyline Tracker Warsaw

## Split by submarket

### Established locations strengthen their position

The highest level of stock under construction is located in the three largest office subzones in Warsaw: Upper South, South West and City Centre (combined together these three locations account for almost 80% of the total volume of space which is currently constructed) (Figure 4).

The highest percentage growth of office stock over the next 2-3 years (stock under construction as a percentage of the existing stock) is going to be recorded in the North subzone, as a result of the relatively low volume of current office space.

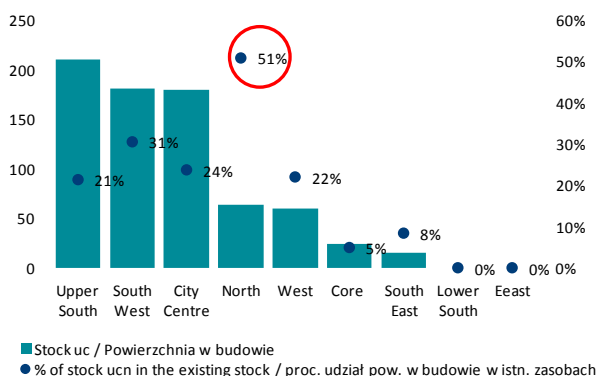
## Implications on the market

The amount of pipeline supply will have a significant impact on the future situation of the office market in Warsaw as follows:

- Strengthening the position of the largest business districts in the short-medium term:
- Possible growth of vacancy rates, especially in the areas with the largest pipeline supply:
- High number of options for tenants looking for new space:
- Good negotiation position of occupiers resulting in a drop of asking and effective rents especially in worse locations (weak accessibility and visibility) or lower quality buildings.

Figure 3 / Wykres 3

### Office stock under construction by subzones, 000 sqm Pow. biurowa w budowie w podziale na strefy, tys. m kw.



Source: / Źródło: DTZ

## Podział na strefy

### Największe dzielnice biznesowe umacniają swoją pozycję

Największy wolumen powierzchni biurowej w budowie znajduje się w trzech głównych strefach: Południe Górne, Południowy Zachód i Centrum (biorąc pod uwagę łączną wielkość w tych trzech lokalizacjach, stanowi ona blisko 80% całkowitej powierzchni znajdującej się w fazie realizacji) (Wykres 4).

Najwyższy procentowy wzrost zasobów ciągu kolejnych 2-3 lat zostanie odnotowany w strefie Północ, głównie z powodu niskiego poziomu obecnej podaży.

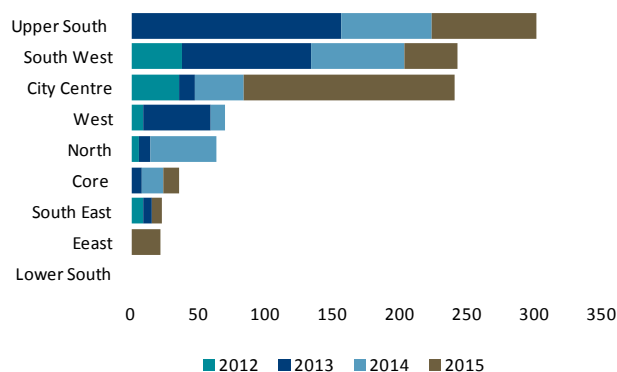
## Implikacje dla rynku

Wielkości planowanej podaży będą miały znaczący wpływ na przyszłą sytuację na rynku powierzchni biurowych w Warszawie:

- W krótkim i średnim okresie umocnieni się pozycja największych dzielnic biznesowych stolicy,
- Spodziewany jest wzrost stóp pustostanów, zwłaszcza w lokalizacjach, w których odnotowany zostanie najwyższy poziom nowej podaży,
- Firmy szukające nowej powierzchni dysponować będą szeroką ofertą biur na wynajem,
- W rezultacie, najemcy znajdą się w korzystnej pozycji negocjacyjnej, co może doprowadzić do spadku wywoławczych i efektywnych stawek czynszów, zwłaszcza w mniej korzystnych lokalizacjach lub budynkach charakteryzujących się gorszym standardem technicznym.

Figure 4 / Wykres 4

### Pipeline supply by zone and year of delivery, 000 sqm Planowana podaż powierzchni biurowej wg stref i lat realizacji, tys. m kw.

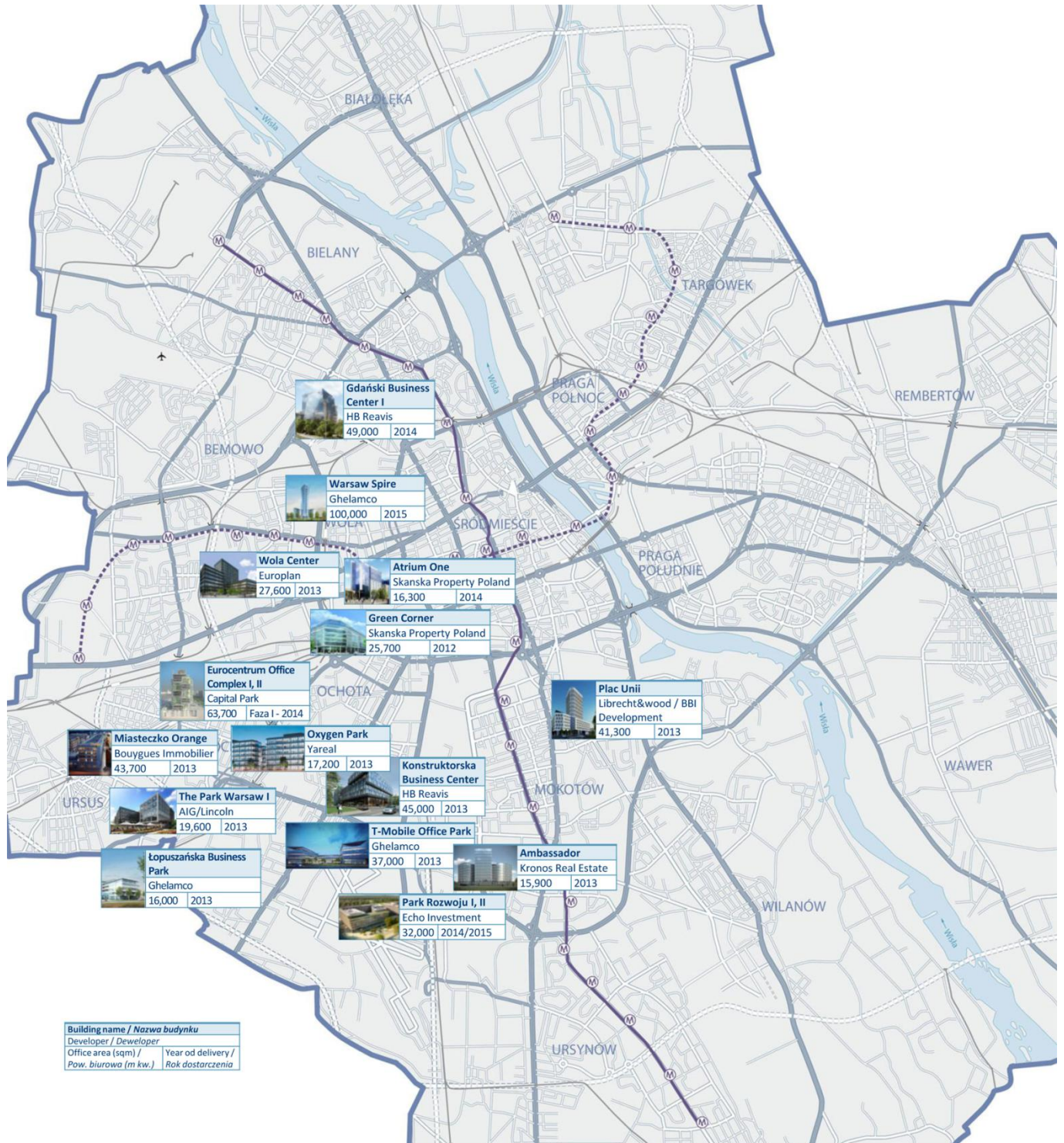


Source: / Źródło: DTZ

# Skyline Tracker Warsaw

Map 2 / Mapa 2

## Major office projects under construction Największe projekty biurowe w budowie



Source: / Źródło: DTZ

# Skyline Tracker Warsaw

## Other DTZ Research Reports

Other research reports can be downloaded from [www.dtz.com/research](http://www.dtz.com/research). These include:

### Occupier Perspective

**Updates on occupational markets from an occupier perspective, with commentary, analysis, charts and data.**

Global Occupancy Costs Offices 2012  
Obligations of Occupation Americas 2012  
Obligations of Occupation Asia Pacific 2012  
Obligations of Occupation EMEA 2012

### Property Times

**Regular updates on occupational markets from a landlord perspective, with commentary, charts, data and forecasts.**

Coverage includes Asia Pacific, Bangkok, Beijing, Berlin, Brisbane, Bristol, Brussels, Budapest, Central London, Chengdu, Chongqing, Dalian, Edinburgh, Europe, Frankfurt, Glasgow, Guangzhou, Hangzhou, Ho Chi Minh City, Hong Kong, India, Jakarta, Japan, Kuala Lumpur, Luxembourg, Madrid, Manchester, Melbourne, Milan, Nanjing, Newcastle, Paris, Poland, Prague, Qingdao, Rome, Seoul, Shanghai, Shenyang, Shenzhen, Singapore, Stockholm, Sydney, Taipei, Tianjin, Ukraine, Warsaw, Wuhan, Xian.

### Investment Market Update

**Regular updates on investment market activity, with commentary, significant deals, charts, data and forecasts.**

Coverage includes Asia Pacific, Australia, Belgium, Czech Republic, Europe, France, Germany, Italy, Japan, Mainland China, South East Asia, Spain, Sweden, UK.

### Money into Property

For more than 35 years, this has been **DTZ's flagship research report, analysing invested stock and capital flows into real estate markets across the world**. It measures the development and structure of the global investment market. **Available for** Global, Asia Pacific, Europe and UK.

### Foresight

**Quarterly commentary, analysis and insight into our in-house data forecasts, including the DTZ Fair Value Index™.** **Available for** Global, Asia Pacific, Europe and UK. In addition we publish an annual outlook report.

### Insight

**Thematic, ad hoc, topical and thought leading reports on areas and issues of specific interest and relevance to real estate markets.**

Great Wall of Money – October 2012  
Property Market Correlations – October 2012  
J-Reit – October 2012  
Rise of City Clusters– September 2012  
Singapore luxury condominiums – September 2012  
China Hongqiao Transportation Exchange – June 2012  
Global Debt Funding Gap – May 2012

## DTZ Research Data Services

For more detailed data and information, the following are available for subscription. Please contact [graham.bruty@dtz.com](mailto:graham.bruty@dtz.com) for more information.

- **Property Market Indicators**  
Time series of commercial and industrial market data in Asia Pacific and Europe.
- **Real Estate Forecasts, including the DTZ Fair Value Index™**  
Five-year rolling forecasts of commercial and industrial markets in Asia Pacific, Europe and the USA.
- **Investment Transaction Database**  
Aggregated overview of investment activity in Asia Pacific and Europe.
- **Money into Property**  
DTZ's flagship research product for over 35 years providing capital markets data covering capital flows, size, structure, ownership, developments and trends, and findings of annual investor and lender intention surveys.

## Inne raporty DTZ Research

Inne raporty DTZ Research dostępne są na stronie internetowej [www.dtz.com/research](http://www.dtz.com/research). Zaliczamy do nich następujące opracowania:

### Occupier Perspective

**Aktualizacje rynku z perspektywy najemców, z komentarzami, analizami, wykresami i danymi.**

Global Occupancy Costs Offices 2012  
Obligations of Occupation Americas 2012  
Obligations of Occupation Asia Pacific 2012  
Obligations of Occupation EMEA 2012

### Property Times

**Regularne aktualizacje rynku z perspektywy właścicieli zawierające komentarze, analizy, wykresy i dane.**

Region Azji i Pacyfiku, Bangkok, Pekin, Berlin, Brisbane, Bristol, Bruksela, Budapeszt, Central London, Chengdu, Chongqing, Dalian, Edynburg, Europa, Frankfurt, Glasgow, Guangzhou, Hangzhou, Ho Chi Minh City, Hong Kong, Indie, Jakarta, Japonia, Kuala Lumpur, Luksemburg, Madryt, Manchester, Melbourne, Mediolan, Nanjing, Newcastle, Paryż, Polska, Praga, Qingdao, Rzym, Seul, Szanghaj, Shenyang, Shenzhen, Singapur, Sztokholm, Sydney, Taipei, Tianjin, Ukraina, Warszawa, Wuhan, Xian.

### Investment Market Update

**Regularne raporty przedstawiające sytuację na rynku inwestycyjnym zawierające komentarze, największe transakcje, wykresy, dane i prognozy.**

Obejmują one następujące rynki: Region Azji i Pacyfiku, Australia, Belgia, Czechy, Europa, Francja, Niemcy, Włochy, Japonia, Chiny, Azja Południowo-Wschodnia, Hiszpania, Szwecja, Wielka Brytania.

### Money into Property

**Już od ponad 35 lat jest to flagowy raport DTZ, który przedstawia analizę przepływów kapitałowych na rynku nieruchomości na całym świecie.** Opracowanie to mierzy rozwój i strukturę globalnego rynku inwestycyjnego. Jest dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa i Wielka Brytania.

### Foresight

**Kwartalny komentarz, analiza i dostęp do naszych wewnętrznych prognoz, łącznie z DTZ Fair Value Index™.** Dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa i Wielka Brytania. Ponadto, publikujemy również raport roczny.

### Insight

**Raporty tematyczne przedstawiające interesujące obszary z zakresu rynku nieruchomości.**

Great Wall of Money – Październik 2012  
Property Market Correlations – Październik 2012  
J-Reit – Październik 2012  
Rise of City Clusters – Wrzesień 2012  
Singapore luxury condominiums – Wrzesień 2012  
China Hongqiao Transportation Exchange – Czerwiec 2012  
Global Debt Funding Gap – Maj 2012

## DTZ Research – bazy danych

W celu uzyskania bardziej szczegółowych danych oraz informacji, możliwa jest ich subskrypcja. W tym celu prosimy o kontakt z Graham Bruty: e-mail: [graham.bruty@dtz.com](mailto:graham.bruty@dtz.com).

- **Property Market Indicators (PMI)**  
Historyczne dane na temat rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku oraz Europie.
- **Prognozy dot. rynku nieruchomości, łącznie z DTZ Fair Value Index™**  
Pięcioletnie prognozy dla rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku, Europie oraz Stanach Zjednoczonych Ameryki.
- **Investment Transaction Database (ITD)**  
Zagregowana baza danych transakcji inwestycyjnych zawartych w regionie Azji i Pacyfiku oraz w Europie.
- **Money into Property**  
Flagowy produkt DTZ Research, który już od 35 lat dostarcza danych na temat przepływów kapitałowych na rynku nieruchomości.

# DTZ Research

## General contact / Ogólny kontakt

### DTZ Polska

Lumen / Złote Tarasy, ul. Złota 59  
00-120 Warszawa, Polska  
Phone: + 48 22 (0) 222 3000  
Fax: +48 22 (0) 222 3001  
Email: dtz@dtz.com

### Consulting & Research

#### Anna Staniszewska

Email: anna.staniszewska@dtz.com

### Office Agency

#### Erik Drukker

Email: erik.drukker@dtz.com

### Office Agency

#### Michał Orłowski

Email: michal.orlowski@dtz.com

### Investment

#### Marek Paczuski

Email: marek.paczuski@dtz.com

### Valuation

#### Urszula Sobczyk

Email: urszula.sobczyk@dtz.com

### Property Management

#### Zuzanna Paciorkiewicz

Email: zuzanna.paciorkiewicz@dtz.com

### Consulting & Research

#### Kamila Wykrota

Email: kamila.wykrota@dtz.com

### Office Agency

#### Michael Richardson

Email: michael.richardson@dtz.com

### Office Agency

#### Barbara Przesmycka

Email: barbara.przesmycka@dtz.com

### Investment

#### Ewa Bocian

Email: ewa.bocian@dtz.com

### Valuation

#### Arek Bielecki

Email: arek.bielecki@dtz.com

## DISCLAIMER

This report should not be relied upon as a basis for entering into transactions without seeking specific, qualified, professional advice. Whilst facts have been rigorously checked, DTZ can take no responsibility for any damage or loss suffered as a result of any inadvertent inaccuracy within this report. Information contained herein should not, in whole or part, be published, reproduced or referred to without prior approval. Any such reproduction should be credited to DTZ.

© DTZ November 2012

