



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

on.point

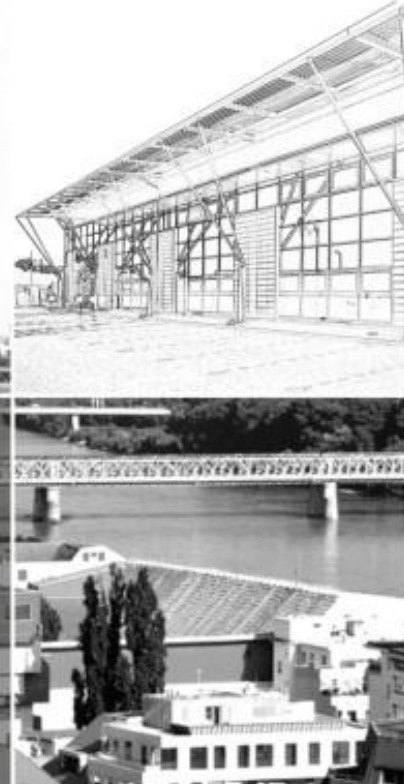


## Bratislava City Report

### Q3 2012

Trh s nehnuteľnosťami v Bratislave

3. štvrťrok 2012

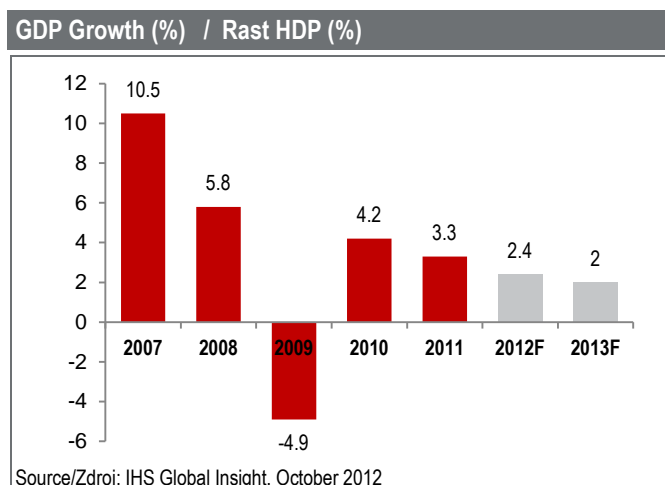


## Economy/Investment

### Slovak Economy

Although Slovakia faces some current financial risks, the country is seen as one of the healthiest economies in Emerging Europe. Despite its high export dependence, the country has so far managed to avoid a significant deterioration amid the ongoing Eurozone debt crisis. Indeed, data for the first part of 2012 indicated that Slovak industry and exports have continued to hold up remarkably well, despite some unevenness from month to month. This success is partly thanks to Slovakia's reliance on Germany as a key trading partner. Economic risks relate to the country's ability to sustain more balanced regional development, while keeping public finances under control.

Automotive production should serve as a key driver of growth in the coming months, as output at Slovakia's Volkswagen plant expands with the launch of the new Up! city car, combined with further investments in sports utility vehicle (SUV) production. The Kia plant is expanding production as well. In terms of downside risks, although Slovakia's performance in the first half of 2012 was encouraging, the outlook is unclear due to waning external demand amid ongoing Eurozone troubles. Another concern relates to Slovakia's high unemployment rates and their potential effect on household demand, as well as the uncertainty surrounding domestic policy, particularly regarding the new government's fiscal consolidation program and its impact on growth in the coming years.



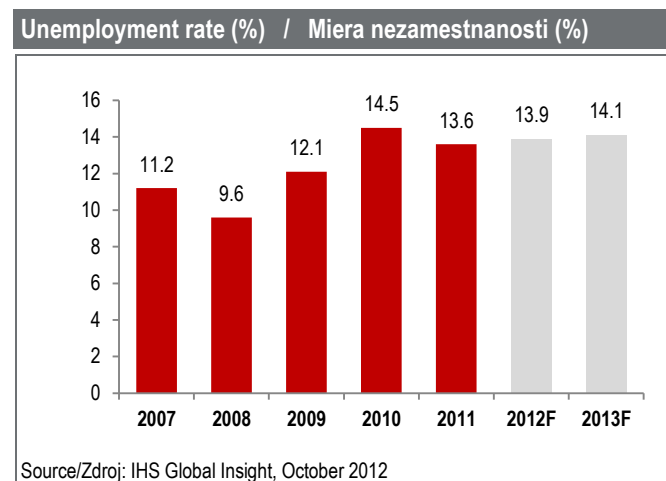
After Smer-Social Democracy (Smer-SD) party unexpectedly won an outright majority in the snap election in March, Prime Minister Robert Fico has promised to continue with his predecessor's fiscal consolidation efforts, a vow that is clearly aimed at warding off possible downgrades from sovereign rating agencies and sanctions

from the European Commission. In order to meet Slovakia's commitment to reduce the deficit below 3% of GDP by 2013, Fico plans to increase tax rates. Regulated services operating in Slovakia with profits of over EUR3 million, will be subject to a special tax in 2012–13. The government is planning to set the rate at 4.2% of their annual profit, which will come on top of regular corporate tax. The latter is also due to rise from the current 19% to 23%. The measure will accompany a special tax for the banking sector, higher income tax for high earners and large corporations, and a diversion of payments going into private pension funds. The Slovak Labour Code is to undergo new amendments, as Fico's Direction-Social Democracy (Smer-SD) plans to strengthen the protection of employees.

### Investment Climate

During the third quarter, there was no major investment activity on the Slovak real-estate market. However, we are aware of investors' interest, mainly into industrial properties and land for development, in 2012. Fixed investment in Slovakia is now expected to fall back slightly in 2012, a trend that may continue into 2013 as well. Much of the future growth in capital spending will be driven by inflows of foreign direct investment once the global economy recovers fully. The country's prospects are boosted by membership in the EU and Eurozone, combined with a location with convenient access to markets in Austria, Germany and elsewhere in Central Europe.

In terms of pricing, Slovakia reflects a 50bps to 75bps discount compared to the Czech Republic and Poland. Historic transactions provide strong evidence of this spread.

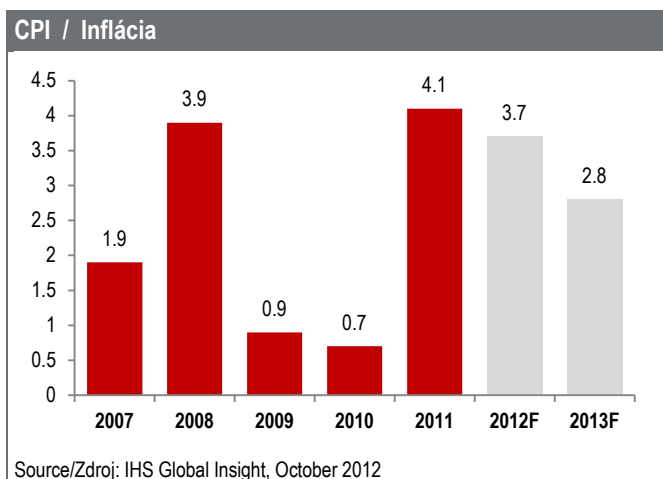


## Ekonomika/Investície

### Slovenská ekonomika

Aj keď Slovensko čelí niektorým súčasným finančným rizikám, krajina je považovaná za jednu z najzdravších ekonomík v rozvíjajúcej sa Európe. Napriek jej značnej závislosti na exporte sa jej doteraz podarilo zabrániť významnému zhoršeniu uprostred prebiehajúcej dlhovej krízy v Eurozóne. Údaje za prvú časť roka dokazujú, že slovenský export a priemysel sa aj naďalej držia pozoruhodne dobre, aj napriek drobným nerovnostiam z mesiaca na mesiac. Tento úspech je čiastočne spôsobený aj spoliehaním sa Slovenska na Nemecko ako kľúčového obchodného partnera. Ekonomické riziká sa týkajú schopnosti Slovenska udržať vyrovnanější regionálny rozvoj pri zachovaní verejných financií pod kontrolou.

Automobilová produkcia by mala naďalej slúžiť ako hlavná hnacia sila rastu v nasledujúcich mesiacoch, ako slovenský závod Volkswagen expanduje so spustením nového mestského vozidla Up!, v kombinácii s ďalšími investíciami do produkcie SUV. Rovnako aj závod Kia rozširuje svoju výrobu. Pokiaľ ide o riziká negatívneho vývoja, aj keď výkon Slovenska bol v prvom polroku 2012 povzbudivý, výhľad je nejasný vzhľadom na ubúdajúci zahraničný dopyt uprostred prebiehajúcich problémov v eurozóne. Ďalšia obava je spojená s vysokými hodnotami nezamestnanosti a ich potenciálnym vplyvom na dopyt domácností, rovnako ako neistota domácej politiky, najmä pokiaľ ide o program fiškálnej konsolidácie novej vlády a jeho vplyvu na rast v nasledujúcich rokoch.



Po tom, ako strana Smer – Sociálna demokracia (Smer – SD) nečakane získala úplnú väčšinu v marcových predčasných voľbách,

premiér Robert Fico sa zaviazal pokračovať v úsilí jeho predchodcov o fiškálnu konsolidáciu, sľub, ktorý je jednoznačne zameraný na odvrátenie možného zníženia hodnotenia od ratingových agentúr a sankcií od Európskej komisie. Na splnenie záväzku Slovenska k zníženiu deficitu pod 3% HDP do roku 2013 plánuje premiér zvýšiť daňové sadzby. Regulované služby so ziskom viac než 3 milióny EUR pôsobiace na Slovensku budú podliehať osobitnej dani v rokoch 2012 – 2013. Vláda plánuje stanoviť sadzbu na 4.2% z ich ročného zisku. Opatrenie bude sprevádzať špeciálna daň pre bankový sektor, vyššia daň pre osoby s vyšším príjmom a veľké korporácie a odklonenie platieb idúcich do súkromných dôchodkových fondov. Slovenský zákonník práce sa podrobí niekoľkým zmenám, keďže Ficova vláda plánuje posilniť ochranu zamestancov.

Prime Yields		
Výnosy z najlepších nehnuteľností		
Sector Sektor	Yield (%) Výnos	Changes on previous quarter Zmena oproti predchádzajúcemu štvrťroku
Offices Kancelárie	7.00-7.25	➔
Retail Maloobchod	6.50	➔
Warehouses Sklady	8.50-8.75	➔

Source/Zdroj: Jones Lang LaSalle

### Investičné prostredie

Počas tretieho kvartálu 2012 nebola na slovenskom realitnom trhu zaznamenaná žiadna investičná činnosť. Pre rok 2012 sme si vedomí záujmu investorov najmä o priemyselné nehnuteľnosti a developerské pozemky. V roku 2012 sa očakáva pokles fixných investícií, pričom tento trend môže pokračovať aj v roku 2013. Väčšina rastu bude ťahaná prílevom priamych zahraničných investícií, akonáhle dôjde k úplnému zotaveniu ekonomiky. Vyhladky krajiny sú posilnené členstvom v Európskej únii a Eurozóne, v kombinácii s lokalitou s dobrým prístupom na trhy Rakúska, Nemecka a ostatné v rámci Strednej Európy.

Pri porovnaní cien s Českom a Poľskom reflektuje Slovensko nižší výnos o 50 – 75 bazických bodov. Potvrďuje to aj historický prehľad investičných transakcií.

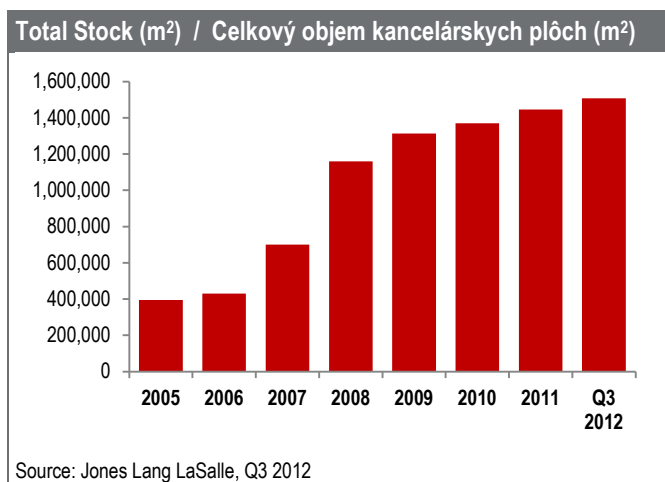
## Office Market

### Supply

As at the end of Q3 2012, the total office stock in Bratislava stood at 1,508 million m<sup>2</sup>. Of the existing stock, 60 % are A class properties, the remaining 40% are B class.

There were three new projects added to the market during this quarter – Reding Tower II (7,000 m<sup>2</sup>), Digital Park III (19,800 m<sup>2</sup>) and the first green office building Bratislava Business Center 1 Plus (14,600 m<sup>2</sup>), which is a significant increase in the amount of new supply in comparison with the two previous quarters, when only 1 scheme was delivered to the market.

The largest volume of A class premises is located in the second Bratislava district with 323,736 m<sup>2</sup>, followed by the first Bratislava district with 319,239 m<sup>2</sup>. The smallest volume of new premises is available in the fourth Bratislava's district with 23,100 m<sup>2</sup>.



The overall vacancy rate for Bratislava has increased from 10.8% in the previous quarter to 12% at the end of Q3 2012. The lowest vacancy rates recorded in the third quarter of 2012 were in Bratislava 2 (10.6%), followed by Bratislava 1 (11%) and Bratislava 5 (13.3%).

### Demand

The total volume of leasing transactions concluded during Q3 reached 31,279 m<sup>2</sup>, which is an increase of about 48.1% in comparison to Q3 2011. Compared to the previous quarter, this is an increase of about 38.1%.

During the two previous quarters, renegotiations decreased but, there was a major increase during last quarter (45%). New contracts accounted for only 55% of the total take-up. No pre-leases were concluded during last quarter.

### Rents

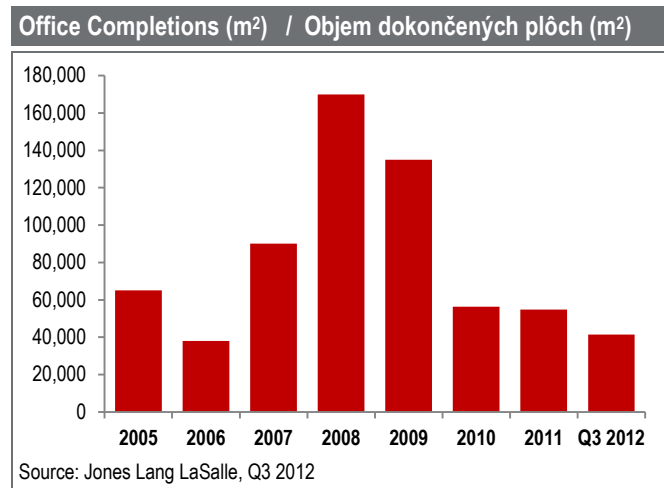
Rental conditions in the inner and outer city zone will be stable over the long term. The highest asking rents in prime office buildings in Bratislava's best locations slightly decreased.

Prime rents are currently at around €13.50 – €15 m<sup>2</sup>/month. Rents in the Inner City zone range between €10.5 and €12.5 m<sup>2</sup>/month. Rental levels in the Outer City district have stabilised between approximately €8 and €10 m<sup>2</sup>/month.

Rent free periods, which are the most common form of incentives, are applicable for contracts which are longer than 3 years. For new 5 year lease contracts, rent free periods can range between 3 to 5 months. An additional 1 month of rent free is typical for each additional year of lease contract.

### Forecast

One additional project will be added to the market by the end of 2012 with a total office area of about 6,000 m<sup>2</sup> – Panon Office. Due to the fact that the new premises will not be fully occupied at the moment of delivery, we assume an increase in the vacancy rate. As prime rents dropped during the last two quarters, we do not expect any movement during Q4.





## Kancelársky trh

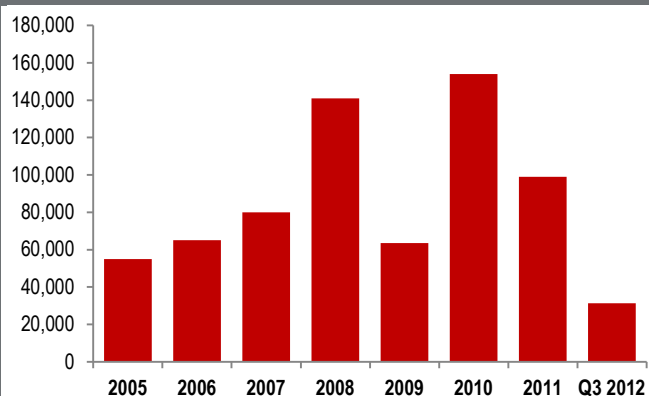
### Ponuka

Ku koncu Q3 2012 dosiahol celkový objem kancelárskych priestorov v Bratislave úroveň 1,508 milióna m<sup>2</sup>. Podiel nových kancelárskych priestorov štandardu A tvorí 60%, zvyšných 40% predstavujú kancelárie štandardu B.

Na rozdiel od prvých dvoch kvartálov, v rámci ktorých pribudol jeden nový kancelársky projekt, pribudli na trh kancelárskych priestorov tri – v druhom obvode prvá ekologická kancelárska budova Bratislava Business Center 1 Plus (14,600 m<sup>2</sup>), v treťom obvode Reding Tower II (7,000 m<sup>2</sup>) a v piatom obvode Digital Park III (19,800 m<sup>2</sup>).

Najviac kancelárskych priestorov štandardu A je situovaných v Bratislave II - 323,736 m<sup>2</sup>, nasleduje Bratislava I – 319,239 m<sup>2</sup>. Najmenej nových kancelárskych priestorov je vybudovaných v lokalite Bratislava IV, 23,100 m<sup>2</sup>.

Office Take-up (m<sup>2</sup>) / Objem prenájmov kancelárskych priestorov (m<sup>2</sup>)



Source: Jones Lang LaSalle, Q3 2012

Miera neobsadenosti sa mierne zvýšila z pôvodných 10.8% v predošlom kvartáli, keď koncu tretieho kvartálu 2012 dosiahla 12%. Najnižšia miera neobsadenosti bola zaznamenaná v Bratislave 2 (10.6%), nasledovaná Bratislavou 1 (11%) a Bratislavou 5 (13.3%).

### Dopyt

Objem uzatvorených transakcií počas Q3 dosiahol výmeru 31,279 m<sup>2</sup>, čo v porovnaní s tretím kvartálom minulého roku predstavuje nárast o 48.1%, oproti druhému kvartálu 2012 ide o nárast 38.1%

Kým počas prvého a druhého kvartálu tohto roku zaznamenávali renegociácie pokles, tento kvartál ich podiel na celkovom objeme

podpísaných zmlúv výrazne vzrástol (45%). Nové nájomné zmluvy predstavovali 55%. Počas tohto štvrťroku neprebehli žiadne predprenájmy.

### Nájomné

Nájomné podmienky vo vnútornej a vonkajšej strane mesta ostávajú dlhodobo stabilné. Najvyššie nájom v najlepších budovách v rámci najlepších lokalít Bratislavy mierne poklesli.

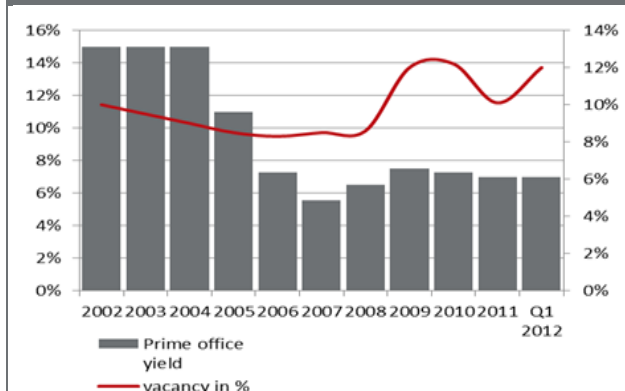
V nových budovách v centre mesta je úroveň nájomného €13.50 – €15.00 m<sup>2</sup>/mesiac. Nájomné vo vnútornej zóne mesta sa pohybuje na úrovni €10.5 - €12.5 m<sup>2</sup>/mesiac. Nájomné vo vonkajšej časti mesta dosahuje úroveň €8 a €10 m<sup>2</sup>/mesiac.

Nájomné prázdniny, ktoré sú najčastejšou formou benefitu od prenajímateľa, sú aplikovateľné pre zmluvy podpísané na viac ako 3 roky. Pri zmluvách na 3 – 5 rokov môžu dosiahnuť obdobie 3 až 5 mesiacov. Štandardne nájomník získava ďalší mesiac za každý ďalší podpísaný rok.

### Predpoveď vývoja trhu

Do konca roku 2012 očakávame dokončenie ďalšieho kancelárskeho projektu Panon Office s celkovou výmerou okolo 6,000 m<sup>2</sup>. Vzhľadom na to, že nové priestory zatiaľ nedosahujú plnú obsadenosť, negatívne ovplyvnia aktuálnu celkovú obsadenosť priestorov v Bratislave. S miernym poklesom cien nájmov v najlepších lokalitách počas posledných dvoch štvrťrokov neočakávame v ďalšom kvartáli žiadne zmeny.

Vacancy and prime rents / Neobsadenosť a nájomné za najlepšie priestory



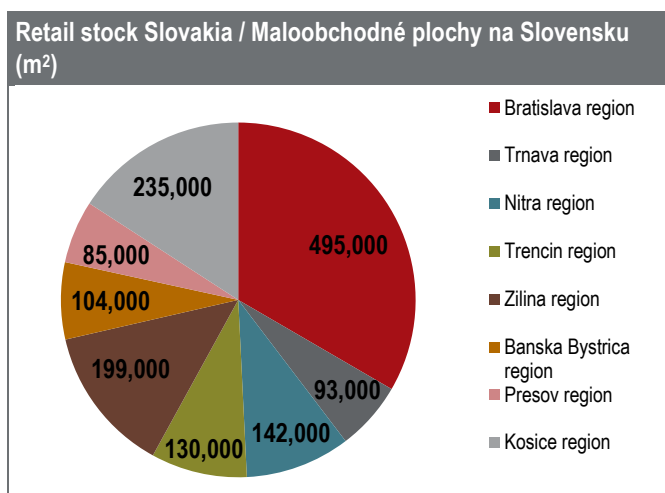
Source: Jones Lang LaSalle, Q3 2012

## Retail Market

### Supply

During the third quarter of 2012, only smaller retail schemes were added to the market, mainly in the Slovak regional cities. Shopping centre Triada, located in Humenne, opened its doors for customers in September and delivered around 2,000 m<sup>2</sup> of lettable area. Kocka (Cube), the Slovak original concept based on the reconstruction of small local shopping centers owned by M-Market, opened three of its unique local shopping centers in Senec, Velky Krtis and Turcianske Teplice. Twelve buildings of uniform design and building character should be delivered within 5 years.

The total modern retail stock in Slovakia has increased to approximately 1.48 million m<sup>2</sup> in 2012. The modern retail stock in Bratislava totals approximately 483,000 m<sup>2</sup>. The majority of the retail stock consists of space which was delivered to the market after the year 2000. The attractiveness of the regions outside of Bratislava has grown rapidly in recent years. At the end of Q3 2012, the total modern retail stock in the Slovak regions reached one million m<sup>2</sup>.



Source: Jones Lang LaSalle, Q3 2012

### Demand

Consumer expenditure has been subdued across all sectors in Slovakia on the back of weakening economic fundamentals over the recent period. The prognosis of Oxford Economics for 2012 is a positive retail sales growth of 0.4%. The expected growth for 2012–2014 is 2% and for 2012–2016 it is even 2.8%.

Retailer demand for new retail space is relatively low, especially in areas with higher saturation and lower income. For prime retail space, demand remains stable, both in Bratislava and in the

regions. Retailers' movement from lower quality centres to prime centres starts to be a common trend in Slovakia as the gap between primary and secondary properties is expected to widen even more. Incentives for tenants have played an important role in the decision-making process.

### Rents

Prime shopping centre rents in Bratislava range between €50 and 80 m<sup>2</sup>/month. In the regional cities, prime shopping centre rents range between €25 and 35 m<sup>2</sup>/month.

Bratislava's prime High Street rents are at a level of €35 to 50 m<sup>2</sup>/month whilst, High Street rents in regional cities are between €15 to 25 m<sup>2</sup>/month. Though the rental rates in shopping centres and high street locations decreased slightly for the past few months, we expect rents to remain stable for the remainder of the year

### Forecast

For Q4 2012, we expect around 40,000 m<sup>2</sup> of new retail space to be delivered to Bratislava within the projects Central (36,000 m<sup>2</sup>) and the extension of Avion (4,600 m<sup>2</sup>). There is also an ongoing extension of IKEA which will add another 14,700 m<sup>2</sup> of new space to this store. In the regions, retail space in Bardejov in eastern Slovakia will be extended by a new mixed-use project X-centrum. The second phase of Campo di Martin in Martin, with around 3,000 m<sup>2</sup>, is already under construction and a retail park Malavia in Malacky with 4,500 m<sup>2</sup> will also be delivered.

### Selected projects due to commence in 2012: (Výber projektov s plánovaným začiatkom výstavby v roku 2012):

Project	m <sup>2</sup>	Location
Europa	14,900	Levice
Europa II.phase	9,600	Zvolen
Europa II.phase	14,300	Banska Bystrica
Horse	20,000	Poprad
One Fashion outlet	15,000	Voderady
D1 Outlet	8,500	Senec
Intro Shopping Center	28,000	Bratislava - Lamac
Aquario	Up to 15,000	Bratislava - Karlova Ves

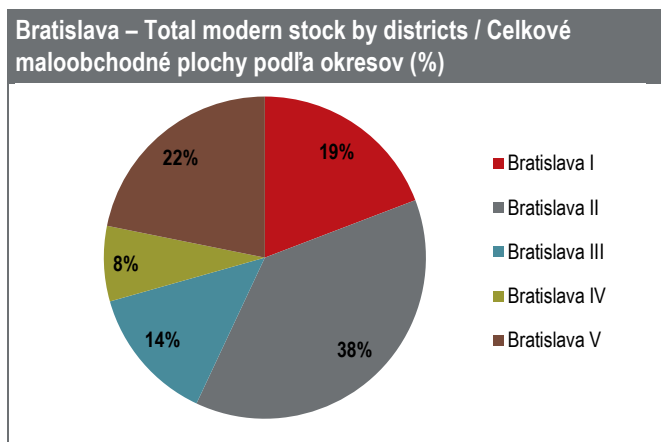
Source: Jones Lang LaSalle, Q3 2012

## Maloobchodný trh

### Ponuka

V treťom štvrtroku 2012 pribudlo na slovenský trh len niekoľko menších nových projektov. V septembri otvorilo svoje brány nové nákupné stredisko Triada v Humennom a prinieslo okolo 2,000 m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy. Kocka, pôvodný slovenský koncept založený na rekonštrukcii malých lokálnych nákupných centier vo vlastníctve M-Market a.s., otvorilo tri svoje jedinečné centrá v Senci, Veľkom Krtíši a Turčianskych Tepliciach. Dvanásť budov jednotného vzhľadu a stavebného prevedenia by malo byť postavených do piatich rokov.

Celková moderná maloobchodná plocha sa rozrástla v roku 2012 na 1.48 milióna m<sup>2</sup>. V Bratislave tvorí moderná maloobchodná plocha približne 483,000 m<sup>2</sup>. Väčšina z nej pozostáva z priestorov, ktoré boli na trh dodané po roku 2000. Atraktivita regiónov mimo Bratislavy rýchlo rástla najmä v posledných rokoch. Na konci prvého polroka dosiahla celková maloobchodná plocha v slovenských regiónoch 1,000,000 m<sup>2</sup>.



Source: Jones Lang LaSalle, Q3 2012

### Dopyt

Spotreba domácností bola v poslednej dobe ovplyvnená, tak ako i iné sektory v ekonomike, poklesom ekonomickej výkonnosti. Prognóza Oxford Economics pre rok 2012 hovorí o pozitívnom raste maloobchodných predajov – predpokladá nárast o 0,4 percentuálneho bodu. Rast sa očakáva aj do budúcnosti – na obdobie

2012-2014 o 2 percentuálne body a o 2.8 percentuálneho bodu v období 2012-2016.

Dopyt po plochách však zostáva pomerne nízky, predovšetkým v saturovaných alebo chudobnejších oblastiach. Na druhej strane, dopyt po najlepších (najnavštevovanejších) centrách v najlepších lokalitách si udržuje stabilitu.

Dôležitú úlohu pri rozhodovaní sa nájomcov zohrali benefity.

### Nájomné

Nájom v top obchodných centrách v hlavnom meste sa pohybuje v rozmedzí €50 - 80 /m<sup>2</sup>/mesiac. V regionálnych mestách sa nájomné v nákupných centrách pohybuje v rozmedzí €25 - 35 /m<sup>2</sup>/mesiac.

Nájomné v Bratislave na najfrekventovanejších uliciach/ v najlepších lokalitách sa pohybuje od €35 – 50 /m<sup>2</sup>/mesiac, zatiaľ čo hlavné (frekventované) ulice v regionálnych mestách počítajú nájomné na úrovni €15 - 25 /m<sup>2</sup>/mesiac. Napriek tomu, že v posledných mesiacoch hodnoty nájmov v nákupných centrách a najfrekventovanejších uliciach mierne poklesli, očakávame, že nájomné zostane stabilné aj v blízkej budúcnosti.

### Predpoveď vývoja trhu

Pre konca roka 2012 očakávame približne 40,000 m<sup>2</sup> novej maloobchodnej plochy otvorenej v Bratislave, a to v projektoch Centrál (36,000 m<sup>2</sup>) a rozšírením centra Avion (4,600 m<sup>2</sup>). Momentálne tiež prebieha rozšírenie obchodného domu s nábytkom IKEA, čo pridá na celkovej výmere ďalších 14,700 m<sup>2</sup> novej plochy. Okrem toho vo východoslovenskom meste Bardejov napreduje výstavba multifunkčného projektu X-centrum. Vo výstavbe je už aj druhá fáza Campo di Martin v Martine s rozlohou približne 3,000 m<sup>2</sup> a retail park Malavia v Malackách s rozlohou 4,500 m<sup>2</sup> bude doručená v rámci Q4.

## Industrial Market

### Supply

The total industrial stock in Slovakia amounts to 1,160,832 m<sup>2</sup>. There were four new developments delivered to the market during Q3 (24,500 m<sup>2</sup> by Prologis and 12,000 m<sup>2</sup> by Karimpol – both in the Bratislava region, 10,000 m<sup>2</sup> by Immorent in Kosice and 6,000 m<sup>2</sup> by Pointpark in Zilina) and there are still some projects under construction in the Bratislava region. The vacancy rate in Q3 increased to 7.82% in comparison with 4.97% in Q2 2012, mainly due to the delivery of new premises. Almost all new supply in 2012 will be built speculatively.

Region	Total Stock (m <sup>2</sup> )	Under construction (m <sup>2</sup> )	Vacancy rate (%)
Bratislava	775,600	36,400	9.45%
Western Slovakia	303,192		2.3%
Central Slovakia	19,000		10.53%
Eastern Slovakia	63,040		13.48%

Source: Jones Lang LaSalle, Q3 2012

### Demand

In the third quarter, we recorded a total take-up volume of 16,300 m<sup>2</sup> compared to 38,500 m<sup>2</sup> in the previous quarter. The largest share of new contracts was transacted in Slovakia's regions. The largest transactions in Q3 included; Faurecia in Immorent's park in Kosice (3,300 m<sup>2</sup>) and Schenker in Pointpark Zilina (3,000 m<sup>2</sup>). The largest deal in the Bratislava region included the renewal of 6,000 m<sup>2</sup> in Prologis Park Bratislava in Senec. Several short-term contracts were signed during this period that we did not monitor in detail as they had no major influence on the selected data.

The most active sectors remain to be logistics and automotive. The ratio between new take-up and renewals undertaken in Q3 was minimal though it inclined in favour of new contracts in Q2. Due to continued interest in new premises, we can predict an increase in future demand, mainly due to the recently announced, new speculative developments.

Recently, we have also seen increased demand for retail warehousing, as well as an increasing number of industrial properties for sale. There is also significant demand for land.

### Rents

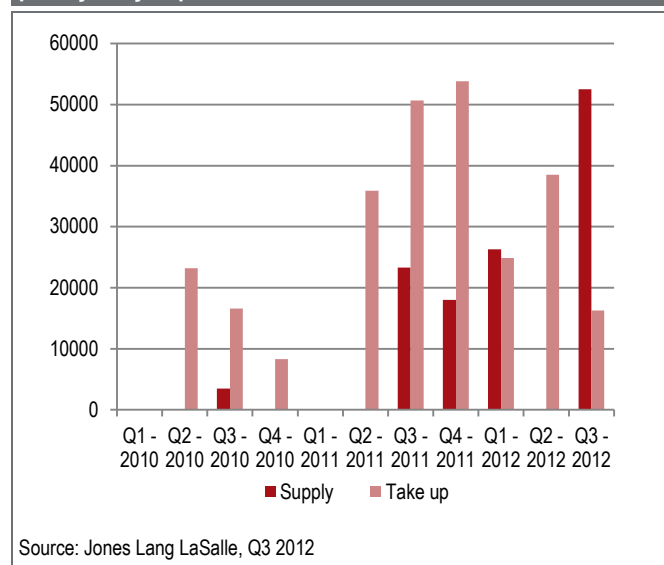
Prime headline rents are traditionally achieved in Bratislava, currently at €3.75 to 4.20 m<sup>2</sup>/month and at €3.80 to 4.30 m<sup>2</sup>/month in Košice. For speculative development in the Bratislava region, rents are up to €3.60 to 3.90 m<sup>2</sup>/month supported by rent free periods which are in the range of 6 to 9 months for new 5 year lease contracts.

As the balance of the market is turning in favour of tenants by the delivery of new schemes, it may be easier to negotiate favourable lease conditions.

### Forecast

For 2012, we expect around 118,000 m<sup>2</sup> of new industrial space to be delivered within Slovakia (there were 36,400 m<sup>2</sup> under construction in Q3). We predict that vacancy will increase up to between 6.5 and 7.5%. Prime yields should remain stable over the year, ranging between 8.5 and 8.75%.

Industrial Supply and Take up / Ponuka a dopyt po priemyselných priestoroch





## Ponuka

Celková industriálna plocha na Slovensku počíta s 1,160,832 m<sup>2</sup>. Za tretí štvrťrok pribudli na trh nové priestory v bratislavskom kraji (24,500 m<sup>2</sup> od Prologis-u a 12,000 m<sup>2</sup> od Karimpol-u), ako aj 10,000 m<sup>2</sup> od Immorent-u v Kosiciach a 6,000 od Pointpark-u v Ziline. Vo výstavbe je stále niekoľko projektov v bratislavskom kraji. Miera neobsadenosti v treťom kvartáli mierne klesla na úroveň 7.82% v porovnaní s 4.97% v druhom kvartáli 2012, hlavne kvôli dodaniu nových priestorov na trh. Takmer všetky projekty v rámci novej ponuky v roku 2012 budú postavené špekulatívne.

Developer	Market share (m <sup>2</sup> )	Market Share (%)
AXA	58,000	5%
CPI	117,000	10%
Goodman	68,800	6%
HB Reavis	117,760	10%
Karimpol	47,000	4%
Other	193,180	17%
Pointpark Properties	116,300	10%
ProLogis	430,192	37%
VGP	12,600	1%

Source: Jones Lang LaSalle, Q3 2012

## Dopyt

V treťom kvartáli sme zaznamenali podpis nových nájomných zmlúv v objeme 16,300 m<sup>2</sup> v porovnaní s 38,500 m<sup>2</sup> v predchádzajúcom štvrťroku. Najväčší podiel na novouzatvorených zmluvách mali transakcie v regionálnych mestách, a to konkrétne: Faurecia v parku od Immorent-u v Košiciach s 3,300 m<sup>2</sup> and Schenker v Pointpark-u Žilina s 3,000 m<sup>2</sup>. Najväčšou transakciou v rámci bratislavského kraja bola renegociácia 6,000 m<sup>2</sup> v Prologis Park-u Bratislava. Počas tohto obdobia bolo uzatvorených aj viacero krátkodobých kontraktov, ktoré detailne nemonitorujeme, keďže nemajú zásadný vplyv na vybrané údaje.

Najaktívnejšími sektormi aj naďalej ostáva logistika a automobilový priemysel. V treťom kvartáli bol pomer medzi novouzatvorenými a predĺženými kontraktmi minimálny, na rozdiel od druhého kvartálu, v ktorom sa priklonil v prospech novouzatvorených zmlúv 2:1.

Z dôvodu pretrvávajúceho záujmu o nové priestory predpokladáme

# Trh Priemyslu a Logistiky

nárast dopytu do budúcnosti najmä vďaka ohlásenej špekulatívnej výstavbe viacerých developerov.

V poslednom období zároveň pozorujeme zvýšený dopyt po tzv. retail warehouse-och, ako aj stúpajúci počet industriálnych nehnuteľností na predaj a rastúci záujem po pozemkoch.

## Nájomné

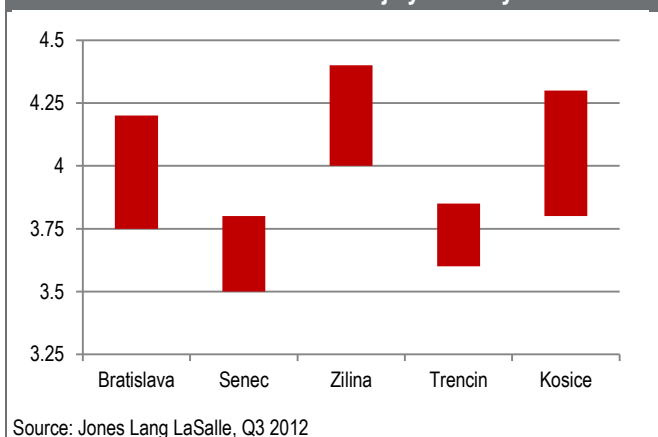
Tzv. "prime headline" nájom sú už tradične zaznamenané v Bratislave, v súčasnosti na úrovni € 3.75 - 4.20 /m<sup>2</sup>/mesiac a v Košiciach € 3.80 - 4.30 /m<sup>2</sup>/mesiac. Pri špekulatívnej výstavbe v Bratislavskom kraji dosahujú nájom až € 3.60 – 3.90 /m<sup>2</sup>/mesiac, podporované nájomnými prázdninami v rozmedzí 6 – 9 mesiacov pri podpísaní nájomnej zmluvy na obdobie 5 rokov.

Vzhľadom na očakávané dodanie nových projektov by sa mala rovnováha na trhu znovu prikloniť na stranu nájomcov. S možnosťou väčšieho výberu budú mať šancu dohodnúť si výhodnejšie nájomné podmienky.

## Predpoveď vývoja trhu

Pre rok 2012 očakávame dodanie okolo 118,000 m<sup>2</sup> novej industriálnej plochy v rámci Slovenska, pričom aktuálne je vo výstavbe cca 36,400 m<sup>2</sup>. Predpokladáme, že dodaním nových priestorov neobsadenosť dočasne vzrastie na 6.5 – 7.5%. Tzv. „prime“ výnosy by mali byť stabilné počas celého roka a zostať v rozmedzí 8.5 – 8.75%.

Rents in the main submarkets / Nájom v hlavných oblastiach



## Market Practice

### Leasing Market Practice

#### Lease Length

- The average lease length is 5 years.
- 3-5 years are common in the city centre and 5-7 years on the outskirts. In a few cases longer leases can be agreed. 3 year break options are becoming a market standard

#### Payment Terms

- Rents are quoted in € and paid quarterly in advance in €

#### Rental Deposit

- It is common to agree on a cash deposit or bank guarantee equal to 3 months rent. (office and industrial)
- The Deposit or guarantee can be a 3 or 6 month cash deposit or bank guarantee (retail)
- Indexation is annually in line with European CPI.

#### Other Charges

- Other charges consist of Service and energy charges. (Utilities and direct consumption are paid separately)(offices and industrial)
- Other charges consist of Service charges and marketing costs (retail)

#### Insurance

- The landlord covers costs of building insurance (recovered by service charge). The Tenant covers insurance of own premises, contents and civil liabilities.

#### Incentives

- Incentives may be offered by the landlord. This can typically be in the form of rent free periods or fit-out contributions

### Obvyklé nájomné podmienky

- Dĺžka (doba) nájmu
- Priemerná dĺžka nájmu je 5 rokov
- Pri kanceláriách nachádzajúcich sa v centre mesta je štandardná dĺžka nájmu (prenájmu) 3 – 5 rokov, pričom na okrajoch mesta 5 – 7 rokov. V niektorých prípadoch je možné dohodnúť dlhší nájomný vzťah. Štandardom sa stáva možnosť prerušenia nájomného vzťahu po 3 rokoch.
- Platobné podmienky
- Nájomné je uvádzané v € a platené štvrťročne vopred taktiež v €
- Záloha na nájomné
- Pomerne bežná je záloha v banke vo výške nájomného za 3 mesiace (kancelárie a priemyselné nehnuteľnosti).
- Zálohou môže byť nájomné za 3 alebo 6 mesiacov zložené v banke alebo banková záruka (maloobchod).
- Indexácia nájomného je ročná, podľa európskej inflácie (úroveň CPI)
- Ďalšie poplatky
- Ďalšie poplatky sa skladajú zo servisných poplatkov a spotreby energií (priama spotreba je platená zvlášť) (kancelárie a priemyselné nehnuteľnosti)
- K ďalším poplatkom patria marketing (náklady na propagáciu) a servisné poplatky(maloobchod)
- Poistenie
- Prenajímateľ hradí náklady na poistenie budovy (zohľadnené v servisných poplatkoch). Nájomca hradí poistenie vlastných priestorov, vrátane občianskoprávnej zodpovednosti.
- Zvýhodnenie
- Prenajímateľ môže ponúknuť aj ďalšie výhody. Tieto sú väčšinou vo forme nájomných prázdnin alebo príspevkov na zariadenie interiéru (fit-out príspevky).



*Real value in a changing world*

## Contacts

**Miroslav Barnáš**  
Managing Director  
Jones Lang LaSalle  
Slovakia

+421 (0) 2 59 20 99 12  
miroslav.barnas@eu.jll.com  
www.joneslanglasalle-slovakia.com

**Peter Nitschneider**  
Associate  
Jones Lang LaSalle  
Slovakia

+421 (0) 2 59 20 99 20  
peter.nitschneider@eu.jll.com  
www.joneslanglasalle-slovakia.com

**Andrea Záhorská**  
Research Analyst  
Jones Lang LaSalle  
Slovakia

+421 (0) 2 59 20 99 22  
andrea.zahorska@eu.jll.com  
www.joneslanglasalle-slovakia.com

Bratislava City Report – Q3 2012

**OnPoint** reports from Jones Lang LaSalle include quarterly and annual highlights of real estate activity, performance and specialised surveys and forecasts that uncover emerging trends

[www.joneslanglasalle-slovakia.com](http://www.joneslanglasalle-slovakia.com)