

IMMONEWS

NOVÁ EVROPSKÁ SÍŤ LOGISTICKÝCH A PRŮMYSLOVÝCH PARKŮ
NEW CEE NETWORK OF LOGISTICS AND INDUSTRIAL PARKS

PLOCHY PRO VAŠÍ VÝROBU A SKLADOVÁNÍ
SPACES FOR YOUR MANUFACTURING AND STORAGE

FLEXIBILNÍ PROSTOROVÝ KONCEPT
FLEXIBLE SPATIAL CONCEPT



Ing. MILAN ZIKMUND
project development,
IMMOPARK network

Vážení čtenáři IMMONENEWS,

jako každé čtvrtletí k vám přicházíme s novým informačním newsletterem IMMONENEWS. Tentokrát jsme se soustředili na leteckou dopravu v Košicích a vyzpovídali Karla Dandlera, ředitele Letiště Košice. V profilovém rozhovoru přibližuje plány druhého největšího letiště na Slovensku a také popisuje synergické efekty spojení mezinárodního letiště a našeho košického IMMOPARKu. Ten se nyní rozrůstá o další halu o ploše bezmála 10 000 m² skladovacích a logistických ploch. Vzlétněte tedy s námi na straně 4 a prohlédněte si, jak celý projekt roste.

Vaší pozornosti bych v tomto čísle také rád doporučil téma růstu nových (online) distribučních kanálů, jež podle dostupných prognóz v nejbližší době způsobí výraznou poptávku po skladových prostorech. Více najdete na straně 6.

Ať už jste na dovolené, nebo pracujete, celý náš tým vám přeje klidné a slunečné léto!

Dear IMMONENEWS readers,

as every quarter, we bring you another issue of our informative newsletter IMMONENEWS. This time we focused on air traffic in Košice and spoke to Karel Dandler, Director of the Košice Airport. In the profile interview he provides details about the plans of the second biggest airport in Slovakia and also describes synergy effects of connecting an international airport with our IMMOPARK Košice. The park is now adding another hall of not less than 10,000 m² of warehouse and logistics premises. Let's fly to the sky on page 4 and see how the entire project is growing.

I would also like to draw your attention to the theme of a growth of new (online) distribution channels which, according to available forecast, will cause a significant demand for warehouse premises. More on page 6.

Whether you are on holiday or at work, our team wishes you a peaceful and sunny summer!



Výstavba druhé haly
IMMOPARKu Košice právě finišuje.
Construction of the second hall of
IMMOPARK Košice just finishing up.

02 | ROZHOVOR INTERVIEW

Karl Dandler
CEO & Chairman of the
Management Board

04 | TÉMA FEATURE

Poleťte s námi do oblak:
Hala číslo 2 roste

07 | V KRÁTKOSTI IN BRIEF

Friendly event
GET TOGETHER

Karl Dandler

CEO & Chairman of the Management Board



Košice jsou dnes druhé největší letiště na Slovensku, popište jeho hlavní charakteristiky?

V současné době existuje pravidelné spojení do Bratislavy (10 krát týdně), do Prahy (13 krát týdně) a do Vídně (12 krát týdně), v sezóně pak pravidelné spojení do Rijeky a Burgasu. Nejžádanější charterové destinace jsou v Turecku, Bulharsku a Tunisku. Spádová oblast košického letiště se skládá z částí pěti zemí - východního Slovenska, Polska, Ukrajiny, Maďarska a Rumunska s populací asi tří miliónů lidí v okruhu 200 km a osmi miliónů v okruhu 300 km. Letiště Vídeň, které je majoritním akcionářem Letiště Košice, investovalo v průběhu posledních pěti let patnáct miliónů eur a vytvořilo perfektní infrastrukturu, která umožňuje přepravit až téměř jeden milión cestujících ročně.

Kam svým zaměřením směřujete?

Důraz klademe především na poskytování služeb pro naše klíčové trhy, pro obchodní cestující i turisty, na jedné straně do Velké Británie s operačním působením z Košic do Londýna, na druhé straně do Německa s operačním působením z Košic do Düsseldorfu / Kolína nad Rýnem. Druhou zásadní úlohou je upevnit postavení košického letiště jako brány východního Slovenska pro příjezdový cestovní ruch. Jedny německé noviny napsali: „Košice jsou jako Šípková Růženka.“ Společně s městem Košice, s košickou centrálou cestovního ruchu a s celým sektorem cestovního ruchu se snažíme o to, abychom umístili Košice na mapu leteckých turistických cílů Evropy.

Jaký je letecký provoz na Slovensku, především ve východní části?

Po velmi pozitivním vývoji v letech 2006 až do vrcholu v roce 2008 počet cestujících na Slovensku klesá v důsledku:

- bankrotu společnosti SkyEurope Airlines, Air Slovakia, Seagle Air a Lotus Air a hospodářské krize od roku 2009,

- procesu restrukturalizace dědictví většiny evropských dopravců spojeného se snížením kapacity, především v jejich evropské síti a procesu programů snižování nákladů a tvrdé konkurence mezi evropskými regionálními letišti. Letecké společnosti dnes očekávají, že kromě nízkých letištních poplatků a stimulu budou mít také značnou marketingovou podporu města / regionu za účelem rozhybání provozu na regionálních letištích.

Immopark Košice je váš nejbližší soused, jak tato investice Erste Group Immopark pomáhá letišti?

Všeobecně IMMOPARKy a letiště fungují vždy v dokonalé symbióze. Zvláště zde v Košicích máme vynikající vztah založený na vzájemné podpoře tak, aby se zvýšila atraktivnost pro zahraniční investory. Náš příspěvek jako letiště je v poskytování služeb a zařízení pro cestující v letecké dopravě, stejně jako v oblasti nákladní přepravy. Někdy je to dilema známé kauzality - co bylo dříve, zde slepice nebo vejce. Letecké spojení je předpokladem pro zahraniční společnosti, aby investovaly, existující masivní poptávka cestujících je pak pro letecké společnosti předpokladem, aby začaly provoz. Abychom překonali toto přechodné období a dosáhli společného úspěchu, je nevyhnutné společně úsilí všech zúčastněných stran - letiště, investorů, města / regionu, odvětví cestovního ruchu.

Jaké plány má košické letiště do budoucích let?

Prioritou je zvýšit přímé spojení především pro obchodní cestující, upevnit postavení Košic jako brány východního Slovenska také pro příjezdový cestovní ruch, nabízet zařízení letiště, jako jsou dílny, hangáry, sklady a kanceláře pro činnosti údržby letadel a transformovat Letisko Košice na „zelené letiště“ například pomocí využívání alternativních zdrojů energie a energeticky úsporných zařízení.

Košice is today the second largest airport in Slo-

vakia - please describe its main characteristics?

Today there are regular year around connections to Bratislava (10 per week), to Prague (13 per week) and to Vienna (12 per week), seasonal regular connections to Riejka and Burgas. The most popular charter destinations are in Turkey, Bulgaria and Tunisia. The catchment area of Kosice airport comprises parts of five countries - Eastern Slovakia, Poland, Ukraine, Hungary and Romania with a population of about three million people within two hundred kilometer and eight million within three hundred kilometer. Vienna Airport the majority shareholder of Airport Kosice has invested fifteen million Euros during the last five years to establish a perfect infrastructure for an operation up to nearly one million passengers per year.

Where are you going with its focus?

The focus is first of all to get services to our key markets for business travellers as well as tourists on the one hand to UK with an operation Kosice to London, on the other hand to Germany with an operation Kosice to Düsseldorf / Cologne. The second issue is to position the airport Kosice as the gate to Eastern Slovakia for incoming tourism. A German newspaper wrote: „Kosice is a sleeping beauty.“ - together with the City of Kosice, the Kosice Tourism Board and the tourism sector - we are on the way to put Kosice on the European map of air tourist destinations.

How is the air traffic at Slovak, especially in Eastern Slovakia?

After the very positive development between 2006 until the peak in 2008 passenger numbers in Slovakia are decreasing because of

- the bankruptcy of SkyEurope, Air Slovakia, Seagle Air and Lotus Air, and the economic crisis since 2009,

- the restructuring process of most of the European legacy carrier with capacity reductions especially in



their European network and cost cutting programs and

- the heavy competition between the European regional airports. Airlines today expect beside low airport fees & incentives also substantial marketing support from the city / region in order to start an operation to a regional airport.

IMMOPARK Košice is the nearest neighbor, how this neighborhood helps to airport?

In general IMMOPARKS and airports are always a perfect symbiosis. Especially here in Kosice we

have an excellent relationship supporting each other in order to increase the attractiveness for foreign investors. Our contribution as an airport is the provision of the facilities for air passenger as well as for air cargo. Sometimes it's like with the chicken or the egg causality dilemma - air connections are a precondition for foreign companies to invest, an already existing solid passenger demand a precondition for an airline to start an operation. In order to overcome such a transition period joint efforts of all stakeholders - airport, investors, city / region, tourism sector - are necessary to succeed.

What plans has the Kosice airport in the upcoming years?

The priorities are to increase the direct connections especially for business travellers, to establish Kosice as the gate of Eastern Slovakia also for incoming tourism, offer airport facilities like workshops, hangars, warehouses and offices for aircraft maintenance activities and transform Letisko Kosice into a green airport using e.g. alternate energy sources and energy-saving equipment.

Historie letiště Košice

Základy letiště Košice byly položeny na vojenské základně a během dlouhých let se letiště využívalo pro účely vojenské, osobní a sportovní letecké přepravy. Historie letectví - či spíše létání v Košicích má již přes sto let: 14. června 1906 měli obyvatelé východoslovenské metropole poprvé možnost vidět, jak k obloze stoupá balón naplněný plynem. V roce 1910 se v Krásnej nad Hornádom (dnes součást Košic) konal první letecký den, na kterém se představila tři letadla. V roce 1920 bylo zřízeno první vojenské letiště (nacházelo se mezi dnešní jižní třídou a železniční tratí), které pak sloužilo i civilním letadlům. Milníkem pro Košice je 5. květen 1924, kdy Československé státní aerolinie (ČSA) otevřely linku z Prahy do východoslovenské metropole. V roce 1925 se na tehdejší košickém letišti uskutečnil velký letecký den. Po druhé světové válce bylo letecké spojení s Košicemi obnoveno v roce 1946, kdy se začalo létat na lince Košice - Sliach - Bratislava - Brno - Praha. Protože staré letiště již nevyhovovalo modernějším letadlům, začalo se v roce 1950 v oblasti za městskou částí Barca s výstavbou nynějšího letiště. O tři roky později byla dána do provozu vzletová a přistávací dráha o délce 2 000 metrů, rolovací dráhy a odbavovací plocha. V roce 1955 byla zavedena přímá linka z Prahy do Košic a zpět, která dostala přezdívku Východoslovenský expres. V roce 1959 byly do Košic přemístěny vojenské letecké školy, takže na letišti byl smíšený vojensko-civilní provoz. V letech 1974-1977 byla vzletová a přistávací dráha prodloužena o 1 100 metrů. Další rozsáhlá rekonstrukce drah a odbavovací plochy se uskutečnila v letech 1992-1993. V roce 2001 se začalo s výstavbou nového terminálu, který byl otevřen v roce 2004 a v roce 2005 byl oceněn titulem Stavba roku 2005. V roce 2004 vznikla obchodní společnost Letiště Košice - Airport Kosice, a.s., do které v roce 2006 vstoupil strategický partner. V roce 2007 byla rozšířena odbavovací plocha, čímž se zvýšil počet stání. / www.airportkosice.sk

History of Košice Airport

Košice airport is based on military airfield. For many years there was a mixed use of military, commercial and sports air traffic. History of aviation - or flying, if you wish - in Košice dates back to 1906. That year, on June 14, the citizens of the East-Slovak metropolis had the first opportunity to see a gas-filled balloon rising to the skies. In 1910, in a village of Krásna nad Hornádom (now part of Košice), first aviation day was organized, with three aircraft taking part. In 1920 first military airport was established in Košice (near the railway line to Hungary), which then served also civil aviation. Great day for Košice was May 5th in 1924, when the Czechoslovak state airlines (CSA) started to operate regular Bratislava-Košice flights (as a prolongation of the Prague-Bratislava route). Big aviation day was organized on the grounds of the former airport in 1925. After the Second World War scheduled flight to Košice started again in 1946 (on the Košice-Sliach-Bratislava-Brno-Praha route). Due to insufficient capacity of the old airport, which had only grass strip, it was decided, in 1950, to build a new airport near the city part Barca. Three years later a 2.000 meters long paved runway, taxiway and apron were put into operation. In 1955 CSA opened a nonstop connection between Prague and Košice, which was nicknamed East Slovak express. In 1959 military aviation schools were transferred to Košice, resulting in mixed military-civil operations at the airport. In years 1974-1977 the runway was lengthened by 1,100 meters. Further extensive modernization of the runway, taxiways and apron was performed in 1992-1993. To increase the passenger capacity of the airport, new terminal was built in years 2001-2004. In 2005 this terminal was awarded the Building of the year prize. In 2004 the joint-stock company Letisko Kosice - Airport Kosice was founded. In 2006 the privatization process of the company was completed. In 2007 the apron was enlarged, substantially increasing the number of aircraft stands. / www.airportkosice.sk

Polette s námi do oblak: Hala číslo 2 roste

Let's fly to the sky: Hall No. 2 is growing

Po téměř obsazené hale FS8 pokračujeme úspěšně v dalším rozvoji strategického areálu IMMOPARK Košice. Druhou halu stavíme mimo jiné pro nadnárodní společnost Valeo, která zde najde prostory pro rozšíření své průmyslové výroby. Zájem této firmy i našich stávajících nájemců jasně potvrzuje potenciál košického IMMOPARKU a ukazuje, že náš logistický park patří mezi úspěšné lokality slovenského průmyslu.

Prohlédněte si aktuální stav IMMOPARKU Košice na leteckých snímcích z června 2013.

After the almost full FS8 hall we successfully continue to further develop strategic IMMOPARK Košice. We are building a second hall which will also include the multinational company Valeo which will find premises here to expand its industrial production. Such interest shown by this company as well as our current tenants clearly confirms the potential of IMMOPARK Košice and shows that our logistics park belongs to successful locations of the Slovak industry.



IMMOPARK: PROJEKTOVĚ PŘIPRAVENÉ HALY

Jednou z klíčových charakteristik košického IMMOPARKU jsou projektově připravené haly, díky nimž je developer schopen ve velmi krátkém čase uspokojit požadavky i velkých průmyslových nájemců. Hlavní přidanou hodnotou projektu je skvělá dostupnost v bezprostřední blízkosti letiště, připravenost areálu pro průmyslovou výrobu a logistiku a v neposlední řadě i naše schopnost rychle realizovat požadavky nájemců.

IMMOPARK: HALLS READY FOR PROJECTS

Halls ready for projects, thanks to which the developer is able to satisfy even the requirements of large industrial tenants, are one of the key features of IMMOPARK Košice. The main value added of this project is a superb accessibility in the close proximity to the airport, readiness of the premises for the industrial production and logistics and last but not least, also our ability to execute requirements of the tenants promptly.

Ptáme se... / We ask...

Jiří Suremka

leasing manager IMMOPARK Košice



Jak hodnotíte aktuální situaci na slovenském trhu skladovacích a logistických nemovitostí?

Po období nervozity a přešlapování přichází období, kdy se ekonomika snad skutečně nadechne. V posledním období se nám podařilo podepsat několik větších dlouhodobých smluv. Ti, se kterými jsme mluvili, se rozhodli. Ti, o kterých jsme ani nepřemýšleli, za námi přišli a hledají prostory. Slovenskému trhu a to zejména na východním Slovensku chybí tři hlavní věci: dokončená dálnice, vstup strategického investora a menší rozdrobenost státní vládní pomoci.

Projekt IMMOPARK je dlouhodobě úspěšným projektem, nyní připravujete druhou halu. Přibližte nám prosím podrobnosti a aktuální situaci ve vašem projektu?

Po naplnění první budovy s 10 000 m² ještě před jejím dokončením jsme se dohodli se společností U-Shin (dříve Valeo) na pronájmu 6 000 m² v hale druhé. Ta tak dostala zelenou a je skoro dokončena (viz fotoreport na straně 4 - pozn. red.). Pevně věřím, že v blízké budoucnosti bude následovat hala třetí, ve které opět umožníme pronájem od 1 000 m² a stavba hal pro výrobní firmy, se kterými též intenzivně jednáme. Těší mě, že po uzavření smlouvy s klienty a předání našemu technickému týmu slyším pozitivní ohlasy. Naši klienti jsou i ex post rádi, že se pro nás rozhodli, protože jsme splnili to, co jsme jim zpočátku slíbili. Toto začíná v Košicích rezonovat. Slibovat umí každý, ale my už máme referenci, že to umíme i dodržet.

V tomto čísle IMMONEWS se mimo jiné věnuje-

me prognóze trhu - jak se podle Vás bude slovenský trh vyvíjet?

Věřím, že dobře. Srovnávám Košice s Ostravou a vidím určité paralely. Ostrava prodělala v posledním desetiletí bouřlivý pozitivní vývoj a mění se na centrum nejen průmyslu, ale i high-tech výroby. Jsou zde nové kanceláře, v nichž sídlí zahraniční firmy. Už to není jen Praha a Brno, ale i Ostrava, kdo udává takt ekonomice. Podobný vývoj předpovídám i Košicím. Jsem přesvědčen, že je zde potenciál pro umístění strategického investora. Ten spolu s dokončením tolik očekávané dálnice pohne městem vpřed.

How do you see the current situation in the Slovak market of warehouse and logistics properties?

After a period of nervousness and treading water, the time when the economy can breathe again seems to be really coming. Recently we have managed to sign a few bigger long-term contracts. Those who we spoke to took a decision. Those who we didn't even think about came to us looking for premises. The Slovak market and in particular Eastern Slovakia miss three things: a finished motorway, strategic investor and smaller disintegration of the state power.

The IMMOPARK project has been incredibly successful; you are now preparing the second hall. Can you share more details and what the current situation of your project is?

After filling the first building up with 10,000 m² before its completion, we agreed with U-Shin (for-

mer Valeo) to lease 6,000 m² in the second hall. So it was given the green light and it is almost finished (see photo reportage on page 4 - editor's note). I firmly believe that what will follow in the near future will be a hall number 3 in which again we will offer a lease from 1,000 m² and construction of halls for manufacturers with whom we are also in intense negotiations. I'm pleased that after concluding contracts with clients and a handover to our technical team, I hear positive feedback. Our clients are glad that they decided to go with us as we kept the promise we had given at the start. This begins to resonate in Košice. Everyone can make a promise but we already have a reputation that we can keep it.

In this issue of IMMONEWS we also talk about the market forecast - how, in your opinion, will the Slovak market be developing?

I believe that it will be developing well. I tend to compare Košice with Ostrava and see certain parallels. Ostrava has gone through a turbulent positive development in the past ten years and it is transforming into not only an industrial centre but also a centre of high-tech production. There are new offices there in which foreign companies are based. It's not only Prague and Brno but also Ostrava that drive economy. I predict a similar development for Košice. I am convinced that there's a potential for a strategic investor. That, together with finalising the so much awaited motorway, will push the city forward.



Skladové prostory porostou:

Růst nových maloobchodních distribučních kanálů způsobí masivní poptávku po skladových prostorech

Warehouse premises will grow:

Growth of retail distribution channels will cause a massive demand for warehouse premises



Podle analýzy společnosti Jones Lang LaSalle vytvoří nové maloobchodní strategie potřebu velkých distribučních center i lokálních překladových a výdejních center po celé Evropě.

Z nového výzkumu společnosti Jones Lang LaSalle vyplývá, že evropské maloobchodní budou během následujících pěti let potřebovat až 25 milionů m² nových skladových ploch. To znamená 5 milionů m² skladových prostor každý rok - dost na to pokrýt každoročně větší plochu, než je celý newyorský Central Park. Poptávka je stimulována jak potřebou zajistit dodávky zboží do již existujících kamenných obchodů, tak stále častěji růstem objemu internetových nákupů, který mění i způsob, jakým se zboží dostává k zákazníkům. S předpokládaným nárůstem internetových prodejů na téměř dvojnásobek během první poloviny této dekády narůstá i poptávka po skladových prostorech, včetně těch největších o velikosti více než 100 tisíc m², speciálních distribučních center a menších lokálních výdejních míst.

Ve své zprávě „A new logistics real estate landscape“

TRENDY V DISTRIBUČNÍCH CENTRECH 2013-2016

- Rostoucí poptávka po velkých distribučních centrech uzpůsobených pro obsluhu internetové poptávky doprovázená zvýšenou poptávkou po menších překladištích a výdejních místech.
- Manipulaci se zbožím ve skladech častěji obstarávají roboti, kteří byli dosud využíváni spíše jako pomoc pro obsluhující personál než jako jeho přímá náhrada.
- Větší rozšíření „dark stores“ pro potřeby online objednávek potravin.
- Jones Lang LaSalle zaznamenává narůstající potřebu velkých distribučních center o rozloze více než 100 tisíc m² zaměřených na obsluhu internetové poptávky.

„Jones Lang LaSalle uvádí, že bude potřeba přibližně 3 miliony m² nových skladových ploch pro specializovaná centra obsluhující výhradně internetovou poptávku. Další 22 milionů m² je potřeba pro zásobování kamenných obchodů, přestože maloobchodníci stále častěji přicháze-

jí s nabídkou služeb „multi-kanálového“ prodeje. To znamená, že zákazníci nakupují v klasickém obchodě, přes internet nebo přes mobilní telefon a zboží si buď nechávají doručit až do domu, nebo si jej vyzvednou v obchodech či ve speciálních výdejních místech.

Očekává se, že online prodej bude do roku 2016 činit více než 10 % maloobchodního obrátu v Evropě. S tím se mění i způsob distribuce a dodávek zboží. Harry Bannatyne, vedoucí týmu industriálních nemovitostí české pobočky Jones Lang LaSalle dodává: „Nákupy přes internet začínají, a především do budoucna budou mít dalekosáhlý dopad na náš každodenní život. Internetové obchody totiž nabízejí na českém trhu zboží dříve nedostupné a zároveň velmi cenově výhodné. Vzhledem k centrální poloze České republiky v Evropě, dobré infrastruktury, kvalifikované a poměrně levné pracovní síle a kvalitním skladovacím areálům předpokládáme, že této situaci využijí někteří z velkých hráčů v oblasti internetového prodeje a jejich logistických partnerů, aby tak získali přístup ke stále rostoucím trhům ve střední a východní Evropě.“

Zdroj: Jones Lang LaSalle

According to the analysis by Jones Lang LaSalle, new retail strategies will create a need for large distribution centres as well as local transshipment and collection centres throughout Europe. The new research by Jones Lang LaSalle shows that retailers will need up to 25 million m² of new warehouse premises within the next five years. That means a 5 million m² warehouse area every year - sufficient to cover a larger area than the New York Central Park annually. The demand is stimulated by both the need to ensure deliveries of goods to current brick-and-mortar stores and the ever growing volumes of internet shopping which changes the way goods reach their consumers. With the anticipated growth of internet sale by almost a double during the first half of this decade, the demand for warehouse premises grows as well, including the largest premises of more than 100 thousand m², special distribution centres and smaller local collection points.

In its report titled “A new logistics real estate landscape”, Jones Lang LaSalle states that there will be around 3 million m² of new warehouse premises needed for specialised centres ser-

ving exclusively the internet demand. Another 22 million m² are needed to ensure supplies to

TRENDS IN DISTRIBUTION CENTRES 2013-2016

- A growing demand for large distribution centres modified to be able to service the internet demand, accompanied by an increased demand for smaller transshipment and collection points.
- Handling goods in warehouses is done more and more frequently by robots that have rather been used until now to help operation staff than as a direct replacement.
- A larger expansion of “dark stores” for online grocery orders.
- Jones Lang LaSalle sees a growing need of large distribution centres of sizes larger than 100 thousand m² intended for servicing the internet demand.

brick-and-mortar shops although retailers more frequently offer “multi-channel” sale services. That means that customers buy in a brick-and-mortar shop, via internet or mobile phone and they have their goods either delivered home or they pick them up in shops or at special collection points.

Online sale is expected to cover more than 10% of the retail turnover in Europe by 2016. This changes a way of distributing and delivering goods. Harry Bannatyne, Leader of the Industrial Properties Team of the Czech branch of Jones Lang LaSalle, adds: “Internet shopping begins to, and in the future will, have a far-reaching impact on our everyday life. Internet shops offer goods previously unavailable in the Czech market but at the same time for favourable prices. Considering the central location of the Czech Republic in Europe, good infrastructure, qualified and relatively cheap labour and good-quality warehouse premises, we anticipate that some of the big player in the area of internet sale and their logistics partners will take advantage of this situation to gain access to the ever growing markets in Central and Eastern Europe.”

Source: Jones Lang LaSalle

Trh průmyslových nemovitostí v Q1/2013 Industrial property market in Q1/2013

Industrial Research Forum zveřejnilo údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v České republice v 1. čtvrtletí 2013.

Nabídka skladů v ČR

V České republice v současnosti registrujeme 4,226 milionu m² moderních skladových a výrobních ploch třídy A z čehož téměř 1,7 milionu m² se nachází v Praze a jejím nejbližším okolí. V prvním čtvrtletí bylo dokončeno cca 47 300 m². Ve výstavbě se nachází v současnosti cca 222 700 m², z čehož přibližně 85 % se staví pro konkrétního nájemce. Industrial Research Forum rovněž monitoruje dalších 380 000 m² v pokročilé fázi příprav.

Realizovaná poptávka

Hrubá realizovaná poptávka v ČR včetně renegeciací v 1. čtvrtletí 2013 dosáhla 208 600 m² a tento výsledek je v meziočím srovnání vyšší o 20%. V porovnání s předchozím kvartálem se jedná o 28% pokles. Ve stejném období jsme zaznamenali čistou realizovanou poptávku bez renegeciací ve výši 103 700 m² (mezikvartální pokles o 39% a meziroční o 8%). Podíl přejednání na celkové realizované poptávce dosáhl 50% a to z velké části díky renegeciacím společností HOPI (45 000 m²) a Auto Kelly (17 000 m²).

Neobsazenost

Na konci 1. čtvrtletí 2013 bylo napříč celou Českou republikou 340 200 m² neobsazených skladových ploch. Míra neobsazenosti v prvních třech měsících vzrostla na 8,1 %, což představuje mezikvartální nárůst o 1,1 procentního bodu. Ve srovnání s prvním kvartálem předchozího roku

jde o nárůst o 0,8 procentního bodu. Na konci prvního čtvrtletí v širším okolí Prahy dosahuje míra neobsazenosti 8,8 %, v Jihomoravském kraji 6,4 % a v Plzeňském kraji 4,3 %.

Nájemné a servisní poplatky

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) se v České republice pohybuje na úrovni 4,25 EUR/m²/měsíc. Nájemné za kancelářské vestavky většinou dosahuje 8,00 - 9,00 EUR/m²/měsíc a obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje v rozmezí 13 - 17 Kč / m² / měsíc.

Zdroj: Industrial Research Forum

Industrial Research Forum has publicised data about the market with storage and production properties in the Czech Republic in the 1st quarter of 2013.

Warehouse premises in the Czech Republic

The Czech Republic currently registers 4,226 million m² of modern warehouse and production premises of an A class; almost 1.7 million m² are located in Prague and its closest surroundings. In the first quarter, around 47,300 m² of premises were completed. Around 222,700 m² are currently under construction, out of which 85 % is built for a specific tenant. Industrial Research Forum also monitors another 380,000 m² in a further stage of progress.

Implemented demand

A gross implemented demand in the Czech Republic including re-negotiations in the 1st quar-

ter 2013 reached 208,600 m² and this result is, in a year-on-year comparison, higher by 20%. Compared to the previous quarter, this is a drop of 28%. In the same period, we registered a net implemented demand without re-negotiations in the amount of 103,700 m² (a quarter-on-quarter drop of 39% and a year-on-year drop of 8%). A re-negotiation share in the overall implemented demand reached 50%, mainly due to re-negotiations of HOPI (45,000 m²) and Auto Kelly (17,000 m²).

Vacant premises

At the end of the 1st quarter of 2013 there were 340,200 m² vacant warehouse premises throughout the Czech Republic. The vacancy level in the first three month rose to 8.1 %, which represents a quarter-on-quarter increase of 1.1 percentage points. Compared to the first quarter of the past year, this represents an increase of 0.8 percentage point. At the end of the first quarter, in the wider surroundings of Prague, the vacancy level is at 8.8%, in the South Moravia region 6.4% and in Pilsen region 4.3 %.

Rent and service charges

The highest rent of industrial and logistics properties (the so-called prime headline) is 4.25 EUR/m²/month in the Czech Republic. The rest for office conversions typically reaches 8.00 - 9.00 EUR/m²/month and a standard service charge is between 13 - 17 CZK / m² / month.

Source: Industrial Research Forum

Friendly event GET TOGETHER

Erste Group Immorent Slovensko s.r.o., developer IMMOPARKu Košice, byl partnerem přátelského setkání GET TOGETHER, v rámci něhož se setkaly významní hráči na východoslovenském trhu. Prohlédněte si fotoreportáž z této zajímavé akce.



Erste Group Immorent Slovensko s.r.o., the developer of the logistics park IMMOPARK Košice, was a partner in a friendly event GET TOGETHER of major companies that operate in the East Slovakian region. See our photoreport.



Klíčoví lidé pro váš byznys

Key people for your business

Představujeme slovenský realizační tým panevropské sítě logistických nemovitostí IMMOPARK.

Let us introduce you to the execution team of our paneuropean network of IMMOPARK logistics properties.



TOMÁŠ VELEMÍNSKÝ
CEO, Erste Group Immorent ČR

E-Mail:
tomas.veleminsky@immorent.com
Tel.: +420 956 784 111



PETER MALÍK
CEO, Erste Group Immorent SK

E-Mail:
peter.malik@immorent.com
Tel.: +421 248 629 912



MILAN ZIKMUND
Project Development, IMMOPARK network

E-Mail:
milan.zikmund@immorent.com
Tel.: +420 956 784 111



SIMONA ČERNÁ
Leasing Manager, IMMOPARK Praha

E-Mail:
simona.cerna@immopark.cz
Tel.: +420 739 571 592



KATARÍNA HEGYIOVÁ
Senior Project Manager, IMMOPARK Košice | Žilina

E-Mail:
katarina.hegyiova@immorent.com
Mobile: +421 905 456 343



RÓBERT URÍK
Senior Project Manager, IMMOPARK Košice | Žilina

E-Mail:
robert.urik@immorent.com
Mobile: +421 917 592 868



JIŘÍ SUREMKA
Leasing Manager, IMMOPARK Košice | Žilina

E-Mail:
suremka@immopark.sk
Mobile: +420 603 802 776



HEIN VAN DER PLOEG
Leasing Manager, IMMOPARK Košice | Žilina

E-Mail:
ploeg@immopark.sk
Mobile: +420 733 120 340

IMMONEWS 06/2013

Newsletter společnosti Erste Group Immorent
A newsletter of Erste Group Immorent
Budějovická 1518/13a - Trianon, 140 00 Praha 4, Česká republika

Koncept a editor | Concept and editor Radek Váňa | www.idealab.cz

Redakční spolupráce | Editorial collaboration Rudolf Kargl | Erste Group Immorent ČR

Grafický design | Graphic layout Tereza Čermáková | www.idealab.cz

Kontakt | Contact +420 956 784 111, e-mail: immopark.cz@immorent.com

Následující číslo vychází v září 2013.
Registrujte se zdarma již teď k odběru na www.immopark.com

The next issue will come out in September 2013.
Register for free subscription now at www.immopark.com