

# IMMONEWS

NOVA EURÓPSKA SIEŤ LOGISTICKÝCH A PRIEMYSELNÝCH PARKOV  
NEW CEE NETWORK OF LOGISTICS AND INDUSTRIAL PARKS

PLOCHY PRE VAŠU VÝROBU A SKLADOVANIE  
SPACES FOR YOUR MANUFACTURING AND STORAGE

FLEXIBILNÝ PRIESTOROVÝ KONCEPT  
FLEXIBLE SPATIAL CONCEPT



**Ing. MILAN ZIKMUND**  
project development,  
IMMOPARK network

Vážení čitatelia IMMONEWS,

ako každý štvrtok k vám prichádzame s ďalším informačným newsletterom IMMONEWS. Tentoraz sme sa sústredili na leteckú dopravu v Košiciach a vyspovedali Karla Dandlera, riaditeľa Letiska Košice. V profilovom rozhovore približuje plány druhého najväčšieho letiska na Slovensku a tiež opisuje synergické efekty spojenia medzinárodného letiska a nášho košického IMMOPARK-u. Ten sa teraz rozrastá o ďalšiu halu s plochou takmer 10 000 m<sup>2</sup> skladovacích a logistických plôch. Vzlietnite teda s nami na strane 4 a pozrite si, ako celý projekt rastie.

Vašej pozornosti by som v tomto čísle tiež rád odporučil tému rastu nových (online) distribučných kanálov, ktoré podľa dostupných prognóz v najbližšom čase spôsobia výrazný dopyt po skladových priestoroch. Viac nájdete na strane 6.

Či už ste na dovolenke, alebo pracujete, celý náš tím vám praje pokojné a slnečné leto!

Dear IMMONEWS readers,

as every quarter, we bring you another issue of our informative newsletter IMMONEWS. 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 m<sup>2</sup> 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 druhej haly  
IMMOPARKu Košice práve 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

Polette s nami do oblakov:  
Hala číslo 2 rastie

## 07 | V KRATKOSTI IN BRIEF

Friendly event  
GET TOGETHER

# Karl Dandler

## CEO & Chairman of the Management Board



### Košice sú dnes druhým najväčším letiskom na Slovensku - popíšte jeho hlavné rysy?

V súčasnej dobe existuje pravidelné spojenie do Bratislavy (10 krát týždenne), do Prahy (13 krát týždenne) a do Viedne (12 krát týždenne), sezónne pravidelné spojenie do Rijeky a Burgasu. Najžiadanejšie charterové destinácie sú v Turecku, Bulharsku a Tunisku. Spádová oblasť košického letiska sa skladá z častí piatich krajín - Východné Slovensko, Poľsko, Ukrajina, Maďarsko a Rumunsko s populáciou asi tri milióny ľudí v okruhu 200 km a osem miliónov v okruhu 300 km. Letisko Viedeň, ktoré je majoritným akcionárom Letiska Košice, investovalo v priebehu posledných piatich rokov pätnásť miliónov eur a vytvorilo perfektnú infraštruktúru, ktorá umožňuje prepraviť až takmer jeden milión cestujúcich ročne.

### Kam kráča svojim zameraním?

Dôraz je kladený predovšetkým na poskytovanie služieb pre naše kľúčové trhy, pre obchodných cestujúcich aj turistov, na jednej strane do Veľkej Británie s operačným pôsobením z Košíc do Londýna, na druhej strane do Nemecka s operačným pôsobením z Košíc do Düsseldorfu/Kolína nad Rýnom. Druhou zásadnou úlohou je upevniť postavenie košického letiska ako brány východného Slovenska pre príjazdový cestovný ruch. Jedny nemecké noviny napísali: „Košice sú ako Šipková Ruženka.“ - Spoločne s mestom Košice, s košickou centrálnou cestovného ruchu a s celým sektorom cestovného ruchu sa snažíme o to, aby sme umiestnili Košice na mapu leteckých turistických cieľov Európy.

### Aká je letecká prevádzka na Slovensku, najmä na východnom Slovensku?

Po veľmi pozitívnom vývoji medzi rokom 2006 až do vrcholu v roku 2008 počet cestujúcich na Slovensku klesá v dôsledku:

- bankrotu spoločností SkyEurope Airlines, Air Slo-

vakia, Seagle Air a Lotus Air a hospodárskej krízy od roku 2009

- procesu reštrukturalizácie dedičstva väčšiny európskych dopravcov spojeného so znížením kapacity, najmä v ich európskej sieti a procesu programov znižovania nákladov tvrdej konkurencie medzi európskymi regionálnymi letiskami. Letecké spoločnosti dnes očakávajú, že okrem nízkych leteckých poplatkov a stimulov budú mať tiež značnú marketingovú podporu mesta / regiónu za účelom začatia prevádzky na regionálnych letiskách.

### Immopark Košice je najbližší sused, ako táto štvrť pomáha letisku?

Všeobecne IMMOPARKS a letiská fungujú vždy v dokonalej symbióze. Zvlášť tu v Košiciach máme vynikajúci vzťah založený na vzájomnej podpore, aby sa zvýšila atraktivnosť pre zahraničných investorov. Náš príspevok ako letisko je poskytovanie služieb a zariadení pre cestujúcich v leteckej doprave, rovnako aj v oblasti nákladnej prepravy. Niekedy je to ako dilema kauzality - čo bolo skôr, sliepka alebo vajce - letecké spojenie je predpokladom pre zahraničné spoločnosti, aby investovali, existujúci masívny dopyt cestujúcich je pre letecké spoločnosti predpokladom, aby začali prevádzku. Za účelom prekonania tohto prechodného obdobia je na dosiahnutie úspechu nevyhnutné spoločné úsilie všetkých zúčastnených strán - letiska, investorov, mesta/regiónu, odvetví cestovného ruchu.

### Aké plány má košické letisko pre budúce roky?

Prioritou je zvýšiť priame spojenie najmä pre obchodných cestujúcich, upevniť postavenie Košíc ako brány východného Slovenska aj pre príjazdový cestovný ruch, ponúkať letiskové zariadenia, ako sú dielne, hangáre, sklady a kancelárie pre činnosti údržby lietadiel a transformovať Letisko Košice na „zelené letisko“ napr. pomocou využívania alternatívnych zdrojov energie a energeticky úsporných zariadení.

### Košice is today the second largest airport in Slovakia - 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 Riejká 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, tou-

rism 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.

### História letiska Košice

Základy letiska Košice boli položené na vojenskej základni. Počas dlhých rokov sa letisko využívalo pre účely vojenskej, osobnej a športovej leteckej prepravy. História letectva - či skôr lietania v Košiciach má už vyše sto rokov: 14. júna 1906 mali obyvatelia východoslovenskej metropoly po prvý raz možnosť vidieť, ako k oblohe stúpa balón naplnený plynom. V roku 1910 sa v Krásnej nad Hornádom (dnes súčasť Košíc) konal prvý letecký deň, na ktorom sa predstavili tri lietadlá. V roku 1920 bolo zriadené prvé vojenské letisko (nachádzalo sa medzi dnešnou Južnou triedou a železničnou traťou), ktoré potom slúžilo aj civilným lietadlám. Milníkom pre Košice je 5. máj 1924, keď Československé štátné aerolinie (ČSA) otvorili linku z Bratislavy do východoslovenskej metropoly. V roku 1925 sa na vtedajšom košickom letisku uskutočnil veľký letecký deň. Po druhej svetovej vojne bola letecké spojenie s Košicami obnovené v roku 1946, keď sa začalo lietať na linke Košice-Sliac-Bratislava-Brno-Praha. Pretože staré letisko už nevyhovovalo modernejším lietadlám, začalo sa v roku 1950 v oblasti za mestskou časťou Barca s výstavbou terajšieho letiska. O tri roky neskôr bola daná do prevádzky vzletová a pristávacia dráha dĺžky 2 000 metrov, rolovacie dráhy a vybavovacia plocha. V roku 1955 bola zavedená priama linka z Prahy do Košíc a späť, ktorá dostala prezývku Východoslovenský expres. V roku 1959 boli do Košíc premiestnené vojenské letecké školy, takže na letisku bola zmiešaná vojensko-civilná prevádzka. V rokoch 1974-1977 bola vzletová a pristávacia dráha predĺžená o 1 100 metrov. Ďalšia rozsiahla rekonštrukcia dráh a vybavovacej plochy sa uskutočnila v rokoch 1992-1993. V roku 2001 sa začalo s výstavbou nového terminálu, ktorý bol otvorený v roku 2004 a v roku 2005 bol ocenený titulom Stavba roka 2005. V roku 2004 vznikla obchodná spoločnosť Letisko Košice - Airport Kosice, a.s., do ktorej v roku 2006 vstúpil strategický partner. V roku 2007 bola rozšírená vybavovacia plocha, čím sa zväčšil počet stojísk.

[www.airportkosice.sk](http://www.airportkosice.sk)

### History of Kosice Airport

Kosice 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 Kosice 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 Kosice), first aviation day was organized, with three aircraft taking part. In 1920 first military airport was established in Kosice (near the railway line to Hungary), which then served also civil aviation. Great day for Kosice 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 Kosice started again in 1946 (on the Košice-Sliac-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 Kosice, which was nicknamed East Slovak express. In 1959 military aviation schools were transferred to Kosice, 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](http://www.airportkosice.sk)

# Polette s nami do oblakov: Hala číslo 2 rastie

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

Po takmer obsadenej hale FS8 pokračujeme úspešne v ďalšom rozvoji strategického areálu IMMOPARK Košice. Druhú halu staviame okrem iného pre nadnárodnú spoločnosť Valeo, ktorá tu nájde priestory pre rozšírenie svojej priemyselnej výroby. Záujem tejto firmy aj našich existujúcich nájomcov jasne potvrdzuje potenciál košického IMMOPARK-u a ukazuje, že náš logistický park patrí medzi úspešné lokality slovenského priemyslu. Prezrite si aktuálny stav IMMOPARK-u Košice na leteckých snímkach z júna 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: PROJEKTOVO PRIPRAVENÉ HALY

Jednou z kľúčových charakteristík košického IMMOPARK-u sú projektovo pripravené haly, vďaka ktorým je developer schopný vo veľmi krátkom čase uspokojiť požiadavky aj veľkých priemyselných nájomcov. Hlavnou pridanou hodnotou projektu je skvelá dostupnosť v bezprostrednej blízkosti letiska, pripravenosť areálu na priemyselnú výrobu a logistiku a v neposlednom rade aj naša schopnosť rýchlo realizovať požiadavky nájomcov.

### 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.

## Pýtame sa... / We ask...

Jiří Suremka

leasing manager IMMOPARK Košice



### Ako hodnotíte aktuálnu situáciu na slovenskom trhu skladovacích a logistických nehnuteľností?

Po období nervozity a prešľapovania prichádza obdobie, keď sa ekonomika azda skutočne nadýchne. V poslednom období sa nám podarilo podpísať niekoľko väčších dlhodobých zmlúv. Tí, s ktorými sme hovorili, sa rozhodli. Tí, o ktorých sme ani nepremýšľali, za nami prišli a hľadajú priestory. Slovenskému trhu, a to najmä na východnom Slovensku, chýbajú tri hlavné veci: dokončená diaľnica, vstup strategického investora a menšia rozdrobenosť štátnej vládnej pomoci.

### Projekt IMMOPARK je dlhodobo úspešným projektom, teraz pripravujete druhú halu. Priblížite nám, prosím, podrobnosti a aktuálnu situáciu vo vašom projekte?

Po naplnení prvej budovy s 10 000 m<sup>2</sup> ešte pred jej dokončením sme sa dohodli so spoločnosťou U-Shin (predtým Valeo) na prenájme 6 000 m<sup>2</sup> v hale druhej. Tá tak dostala zelenú a je skoro dokončená (pozrite fotoreport na strane 4 - pozn. red.). Pevne verím, že v blízkej budúcnosti bude nasledovať hala tretia, v ktorej opäť umožníme prenájom od 1 000 m<sup>2</sup>, a stavba hál pre výrobné firmy, s ktorými tiež intenzívne rokujeme. Teší ma, že po uzatvorení zmluvy s klientmi a odovzdaní nášmu technickému tímu počujem pozitívne ohlasy. Naši klienti sú aj ex post radi, že sa pre nás rozhodli, pretože sme splnili to, čo sme im spočiatku sľúbili. Toto začína v Košiciach rezonovať. Sľubovať dokáže každý, ale my už máme referenciu, že to vieme aj dodržať.

### V tomto čísle IMMONEWS sa okrem iného venu-

### jeme prognóze trhu - ako sa podľa vás bude slovenský trh vyvíjať?

Verím, že dobre. Porovnávam Košice s Ostravou a vidím určité paralely. Ostrava prekonala v poslednom desaťročí búrlivý pozitívny vývoj a mení sa na centrum nielen priemyslu, ale aj high-tech výroby. Sú tu nové kancelárie, v ktorých sídlia zahraničné firmy. Už to nie je len Praha a Brno, ale aj Ostrava, kto udáva takt ekonomike. Podobný vývoj predpokladám aj Košiciam. Som presvedčený, že je tu potenciál pre umiestnenie strategického investora. Ten spolu s dokončením toľko očakávanej diaľnice pohne mestom vpred.

### 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 m<sup>2</sup> before its completion, we agreed with U-Shin (for-

mer Valeo) to lease 6,000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 priestory porastú:

Rast nových maloobchodných distribučných kanálov spôsobí masívny dopyt po skladových priestoroch

### Warehouse premises will grow:

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



Podľa analýzy spoločnosti Jones Lang LaSalle vytvoria nové maloobchodné stratégie potrebu veľkých distribučných centier aj lokálnych prekladových a výdajných centier po celej Európe. Z nového výskumu spoločnosti Jones Lang LaSalle vyplýva, že európski maloobchodníci budú počas nasledujúcich piatich rokov potrebovať až 25 miliónov m<sup>2</sup> nových skladových plôch. To znamená 5 miliónov m<sup>2</sup> skladových priestorov každý rok – dosť na to pokryť každoročne väčšiu plochu, než je celý newyorský Central Park. Dopyt je stimulovaný tak potrebou zaistiť dodávku tovaru do už existujúcich kamenných obchodov, ako aj stále častejšie rastom objemu internetových nákupov, ktorý mení aj spôsob, akým sa tovar dostáva k zákazníkom. S predpokladaným nárastom internetových predajov na takmer dvojnásobok počas prvej polovice tejto dekády narastá aj dopyt po skladových priestoroch, vrátane tých najväčších s veľkosťou viac než 100-tisíc m<sup>2</sup>, špeciálnych distribučných centier a menších lokálnych výdajných miest. Vo svojej správe „A new logistics real estate

častejšie prichádzajú s ponukou služieb „multikanálového“ predaja. To znamená, že zákazníci nakupujú v klasickom obchode cez internet alebo cez mobilný telefón a tovar si buď nechávajú doručiť až do domu, alebo si ho vyzdvihnú v obchodoch či v špeciálnych výdajných miestach. Očakáva sa, že online predaj bude do roku 2016 predstavovať viac než 10 % maloobchodného obratu v Európe. S tým sa mení aj spôsob distribúcie a dodávok tovaru.

Harry Bannatyne, vedúci tímu industriálnych nehnuteľností českej pobočky Jones Lang LaSalle dodáva: „Nákupy cez internet sa začínajú, a predovšetkým do budúcnosti budú mať ďalekosiahly dopad na náš každodenný život. Internetové obchody totiž ponúkajú na českom trhu tovar predtým nedostupný a zároveň veľmi cenovo výhodný. Vzhľadom na centrálnu polohu českej republiky v Európe, dobrú infraštruktúru, kvalifikovanú a pomerne lacnú pracovnú silu a kvalitné skladovacie areály predpokladáme, že túto situáciu využijú niektorí z veľkých hráčov v oblasti internetového predaja a ich logistických partnerov, aby tak získali prístup k stále rastúcim trhom v strednej a východnej Európe.“

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 m<sup>2</sup> of new warehouse premises within the next five years. That means a 5 million m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> of new warehouse premises needed for specialised centres ser-

vice exclusively the internet demand. Another 22 million m<sup>2</sup> are needed to ensure supplies to

vice exclusively the internet demand. Another 22 million m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 priemyselných nehnuteľností v Q1/2013

### Industrial property market in Q1/2013

Industrial Research Forum zverejnilo údaje o trhu so skladovými a výrobnými nehnuteľnosťami v Českej republike v 1. štvrtroku 2013.

#### Ponuka skladov v ČR

V Českej republike v súčasnosti registrujeme 4,226 milióna m<sup>2</sup> moderných skladových a výrobných plôch triedy A, z čoho takmer 1,7 milióna m<sup>2</sup> sa nachádza v Prahe a jej najbližšom okolí. V prvom štvrtroku bolo dokončených cca 47 300 m<sup>2</sup>. Vo výstavbe sa nachádza v súčasnosti cca 222 700 m<sup>2</sup>, z čoho približne 85 % sa stavia pre konkrétneho nájomcu. Industrial Research Forum takisto monitoruje ďalších 380 000 m<sup>2</sup> v pokročilej fáze príprav.

#### Realizovaný dopyt

Hrubý realizovaný dopyt v ČR vrátane renegociácií v 1. štvrtroku 2013 dosiahol 208 600 m<sup>2</sup> a tento výsledok je v medziročnom porovnaní vyšší o 20 %. V porovnaní s predchádzajúcim kvartálom ide o 28 % pokles. V rovnakom období sme zaznamenali čistý realizovaný dopyt bez renegociácií vo výške 103 700 m<sup>2</sup> (medzikvartálny pokles o 39 % a medziročný o 8 %). Podiel prerokovania na celkovom realizovanom dopyte dosiahol 50 %, a to z veľkej časti vďaka renegociáciám spoločností HOPI (45 000 m<sup>2</sup>) a Auto Kelly (17 000 m<sup>2</sup>).

#### Neobsadenosť

Na konci 1. štvrtroka 2013 bolo v rámci celej Českej republiky 340 200 m<sup>2</sup> neobsadených skladových plôch. Miera neobsadenosti v prvých troch mesiacoch vzrástla na 8,1 %, čo predstavuje medzikvartálny nárast o 1,1 percentného bodu. V porovnaní s prvým kvartálom predchádzajúce-

ho roku ide o nárast o 0,8 percentného bodu. Na konci prvého štvrtroka v širšom okolí Prahy dosahuje miera neobsadenosti 8,8 %, v Juhomoravskom kraji 6,4 % a v Plzenskom kraji 4,3 %.

#### Nájomné a servisné poplatky

Najvyššie dosahované nájomné priemyselných a logistických nehnuteľností (tzv. prime headline) sa v Českej republike pohybuje na úrovni 4,25 eura/m<sup>2</sup>/mesiac. Nájomné za kancelárske vstavy väčšinou dosahuje 8,00 - 9,00 eur/m<sup>2</sup>/mesiac a obvyklá výška servisných poplatkov sa pohybuje v rozmedzí 13 - 17 Kč/m<sup>2</sup>/mesiac.

Zdroj: Industrial Research Forum

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

#### Warehouse premises in the Czech Republic

The Czech Republic currently registers 4,226 million m<sup>2</sup> of modern warehouse and production premises of an A class; almost 1.7 million m<sup>2</sup> are located in Prague and its closest surroundings. In the first quarter, around 47,300 m<sup>2</sup> of premises were completed. Around 222,700 m<sup>2</sup> are currently under construction, out of which 85 % is built for a specific tenant. Industrial Research Forum also monitors another 380,000 m<sup>2</sup> in a further stage of progress.

#### Implemented demand

A gross implemented demand in the Czech Republic including re-negotiations in the 1<sup>st</sup> quar-

ter 2013 reached 208,600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>) and Auto Kelly (17,000 m<sup>2</sup>).

#### Vacant premises

At the end of the 1<sup>st</sup> quarter of 2013 there were 340,200 m<sup>2</sup> vacant warehouse premises throughout the Czech Republic. The vacancy level in the first three months 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/m<sup>2</sup>/month in the Czech Republic. The rest for office conversions typically reaches 8.00 - 9.00 EUR/m<sup>2</sup>/month and a standard service charge is between 13 - 17 CZK/m<sup>2</sup>/month.

Source: Industrial Research Forum

## Friendly event GET TOGETHER

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.

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 pre váš biznis

## Key people for your business

Predstavujeme slovenský realizačný tím paneurópskej siete logistických nehnuteľností 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](mailto:tomas.veleminsky@immorent.com)

Tel.: +420 956 784 111



### **PETER MALÍK**

CEO, Erste Group Immorent SK

E-Mail:

[peter.malik@immorent.com](mailto:peter.malik@immorent.com)

Tel.: +421 248 629 912



### **MILAN ZIKMUND**

Project Development, IMMOPARK network

E-Mail:

[milan.zikmund@immorent.com](mailto:milan.zikmund@immorent.com)

Tel.: +420 956 784 111



### **SIMONA ČERNÁ**

Leasing Manager, IMMOPARK Praha

E-Mail:

[simona.cerna@immopark.cz](mailto:simona.cerna@immopark.cz)

Tel.: +420 739 571 592



### **KATARÍNA HEGYIOVÁ**

Senior Project Manager, IMMOPARK Košice | Žilina

E-Mail:

[katarina.hegyiova@immorent.com](mailto:katarina.hegyiova@immorent.com)

Mobile: +421 905 456 343



### **RÓBERT URÍK**

Senior Project Manager, IMMOPARK Košice | Žilina

E-Mail:

[robert.urik@immorent.com](mailto:robert.urik@immorent.com)

Mobile: +421 917 592 868



### **JIŘÍ SUREMKA**

Leasing Manager, IMMOPARK Košice | Žilina

E-Mail:

[suremka@immopark.sk](mailto:suremka@immopark.sk)

Mobile: +420 603 802 776



### **HEIN VAN DER PLOEG**

Leasing Manager, IMMOPARK Košice | Žilina

E-Mail:

[pløeg@immopark.sk](mailto:pløeg@immopark.sk)

Mobile: +420 733 120 340

## IMMONEWS 06/2013

Newsletter spoločnosti 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](http://www.idealab.cz)

Redakčná spolupráca | Editorial collaboration Rudolf Kargl | Erste Group Immorent ČR

Grafický design | Graphic layout Tereza Čermáková | [www.idealab.cz](http://www.idealab.cz)

Kontakt | Contact +420 956 784 111, e-mail: [immopark.cz@immorent.com](mailto:immopark.cz@immorent.com)

Nasledujúce číslo vychádza v septembri 2013.

Registrujte sa zdarma už teraz k odoberaniu na [www.immopark.com](http://www.immopark.com)

The next issue will come out in September 2013.

Register for free subscription now at [www.immopark.com](http://www.immopark.com)



[www.erstegroupimmorent.cz](http://www.erstegroupimmorent.cz)

© 2013 Erste Group Immorent