

# Zagreb City Report

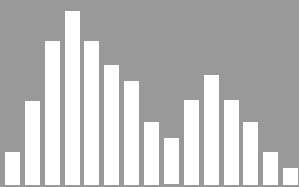
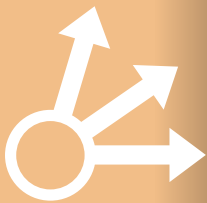
on.point H1 2014

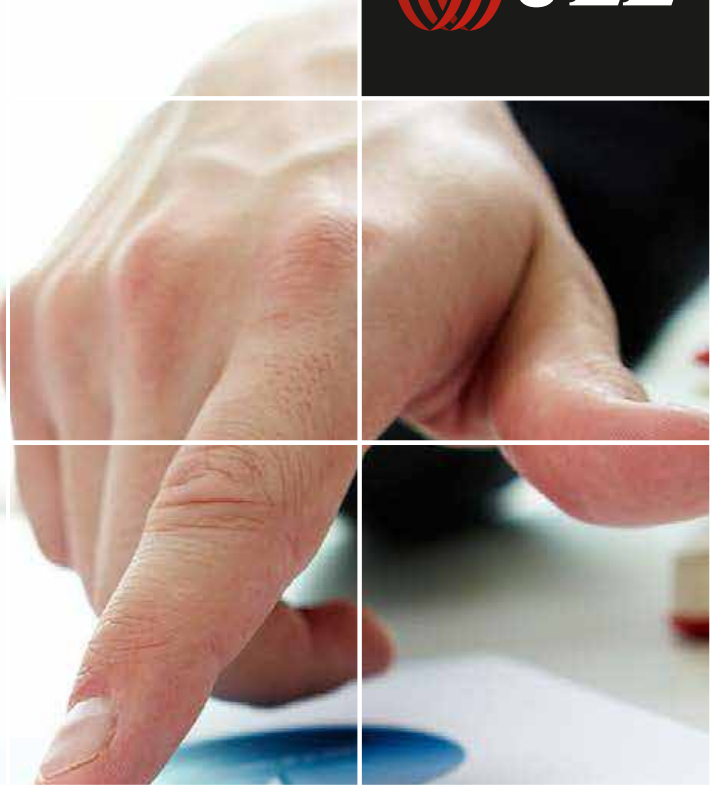


## HR



## H1



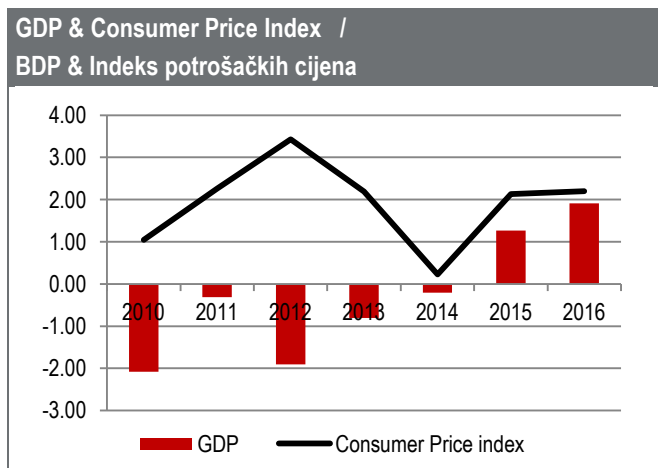


*Economy/Investment*

# Economy/Investment

## Economy

According to the latest data published by the Croatian Bureau of Statistics, real GDP decreased by 0.4% during the first quarter of 2014, in comparison to the corresponding period in 2013. The largest contributors to GDP growth were the export and manufacturing sectors, while decreases were recorded in the construction sector. The damage caused by flooding during May will require publicly funded infrastructure repair, and will jeopardize industrial and agricultural output. According to Oxford Economics, GDP is forecast to fall by 0.2% in 2014, while a positive outcome is expected in 2015 and 2016 with 1.3% and 2% respectively.



Source: Oxford Economics, July 2014

The main driver behind bringing the recession to an end will be export, while the key contributor to recovery is assigned to trade. During May, EU harmonized consumer price inflation was measured at 0.4%, with the annual rate set to pick up to over 2% in 2015 after more tax rises. Croatia is working on complying with EU standards, which was also reflected in requirements for energy certificates for public, commercial and private properties.

Industry is expected to become more competitive with rival countries following EU accession and government initiatives. This will particularly benefit the industrial and logistic market through the free movement of goods which will allow high quality and distinctive Croatian products to reach the European market. In the meantime, Croatia is engaged in trying to regain its duty free access to Bosnia

& Herzegovina, which was lost after EU accession and departure from CEFTA.

The registered unemployment rate during May 2014 was recorded at 19.6%, presenting a drop from February 2014 when it was 22.7%. During April, the average net monthly salary in Croatia amounted to 5,497 Kuna or €715. The average net salary for the same period in Zagreb was 6,406 Kuna or €833.

## Political Situation

The current ruling coalition was compelled to push through an austerity budget in order to prevent another fall in sovereign ratings. The dismissal of finance minister Slavko Linic during June, lessens the likelihood of major deficit reduction measures being implemented ahead of next year's parliamentary elections. The State Election Commission has officially announced the names of 11 Croatian Euro-parliamentarians, six from the list of HDZ and partners, four from SDP and partners and one from ORaH list. Privatization is required to bring public debt back below the EU's 60% of GDP ceiling. This will require presale cost reductions, delaying a fall in unemployment and could interrupt the recovery of industrial output. In June, the Croatian Government passed an Act on Real Estate Valuation with an aim to regulate valuation forms and improve the quality of real estate valuations. Furthermore, a new Labor Law has been passed in the Croatian Parliament, but without consensus between employers and unions. Employers were expecting more significant liberalization, while unions fought for better employee protection. Due to the above, the EU will continue to push for tougher labour reforms giving employers more power over pay bargaining, recruitment and retention.

## Investment climate

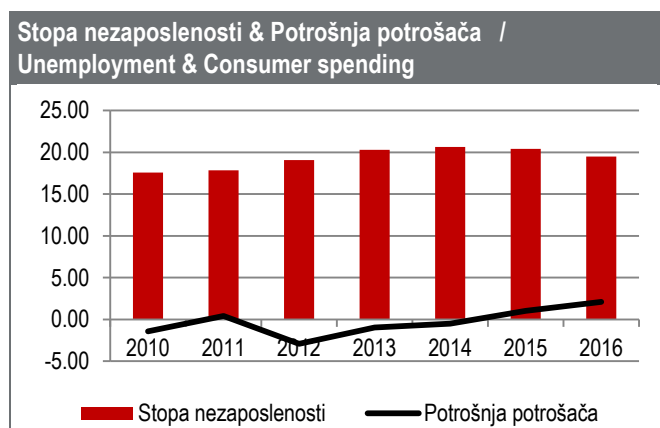
Investment market acquisition enquiries are on the rise, as there are an increased number of landlords considering an exit. In addition, many owners who are considering to sell their buildings, are now willing to sell for adjusted lower levels. Furthermore, during the first half of the year, the market witnessed more enquires for office building purchases than the previous three years put together.

## Ekonomija i ulaganja

### Ekonomija

Sukladno posljednjim podacima objavljenim od strane Državnog zavoda za statistiku, tijekom prvog tromjesečja 2014.g., realni BDP se smanjio za 0.4% u usporedbi sa odgovarajućim razdobljem u 2013. godini. Najveći doprinos rastu BDP-a ostvaren je u industrijskom i izvoznom sektoru, dok je sektor graditeljstva zabilježio pad. Šteta načinjena poplavama tijekom svibnja zahtijevati će obnovu financiranu od strane javnog sektora i ugroziti će industrijske i poljoprivredne rezultate. Oxford Economics očekuje blagi pad BDP-a od 0.2% tijekom 2014., dok se blagi oporavak očekuje tijekom 2015. (1.3%) i 2016.-2017. (2%).

Vjeruje se da će glavni pokretač suzbijanja recesije biti izvoz, dok se ključni doprinos oporavku očekuje od trgovine. Tijekom svibnja je EU harmonizirani indeks cijena koji mjeri inflaciju iznosio 0.4%, sa očekivanom godišnjom stopom od više od 2% u 2015.g., nakon dodatnih povećanja poreznih opterećenja. Hrvatska radi na usklađivanju sa EU standardima, što se također odrazilo i na zahtjevu za pribavljanje energetske certifikata za javne, komercijalne i privatne nekretnine.



Izvor: Oxford Economics, srpanj 2014

Sukladno Vladinim inicijativama i obzirom da i konkurentne zemlje nastavljaju proces pristupanja EU, od industrijskog sektora se očekuje povećanje konkurentnosti. Ovo će osobito podržati razvoj industrijskog i logističkog tržišta, naročito zbog slobodnog kretanja roba koje će omogućiti da visokokvalitetni i prepoznatljivi hrvatski proizvodi nađu put do tržišta EU. U međuvremenu, Hrvatska poduzima korake usmjerene ponovnom dobivanju bescarinskog

pristupa tržištu Bosne i Hercegovine, koji je izgubljen nakon pristupanja EU i izlaska iz CEFTA-e.

Službena stopa nezaposlenosti tijekom svibnja 2014.g. iznosila je 19.6%, što predstavlja smanjenje u odnosu na veljaču 2014. kada je iznosila 22.7%. Prosječna mjesečna neto plaća u Hrvatskoj u travnju je iznosila 5.497 Kuna odnosno 722 €. Prosječna neto plaća u istom razdoblju u Zagrebu je iznosila 6.406 Kuna, odnosno 842 €.

### Političko okruženje

Trenutna vladajuća koalicija bila je prisiljena donijeti proračun koji donosi smanjenje potrošnje kako bi spriječila još jedan pad međunarodnih kreditnih rejtinga. Smjena ministra Slavka Linića tijekom lipnja umanjila je izgleda da će se primijeniti značajne mjere za umanjene proračunskog manjka prije parlamentarnih izbora najavljenih za slijedeću godinu. Državno izborno povjerenstvo službeno je objavilo imena 11 hrvatskih Europarlamentaraca – šestero sa liste HDZ-a i partnera, četvero SDP-a i partnera, te jednog zastupnika s liste OraH-a. Kako bi se javni dug ponovno smanjio na iznos ispod granice koju je propisala EU (ispod 60% BDP-a) potrebna je daljnja privatizacija. Ovo će zahtijevati smanjenja troškova prije početka prodaje, odgađanje pada nezaposlenosti i moglo bi prekinuti oporavak rezultata industrijskog sektora. Tijekom lipnja, hrvatska je Vlada donijela Uredbu o procjeni vrijednosti nekretnina sa ciljem da regulira forme procjene i podigne kvalitetu procjena nekretnina. Nadalje, u Saboru je usvojen i novi Zakon o radu, ali konsenzus između poslodavaca i sindikata nije postignut, obzirom da su poslodavci očekivali značajniju liberalizaciju tržišta rada, dok su sindikati zastupali snažniju zaštitu prava radnika. Zbog navedenog, očekuje se da će EU nastaviti pritisak usmjeren na daljnje reforme tržišta rada kako bi se poslodavcima osigurala veća sloboda pri određivanju plaća, zapošljavanju i otpuštanju.

### Investicijsko ozračje

Upiti za akvizicije na investicijskom tržištu su u porastu, a raste i broj vlasnika nekretnina koji razmatraju prodaju. Mnogi vlasnici uredskih projekata sada ispituju mogućnosti prodaje svojih nekretnina, makar i po sadašnjim korigiranim, nižim cjenovnim razinama. Nadalje, tijekom prve polovice godine tržište bilježi veći broj upita za kupnju uredskih zgrada nego tijekom prethodne tri godine zajedno.





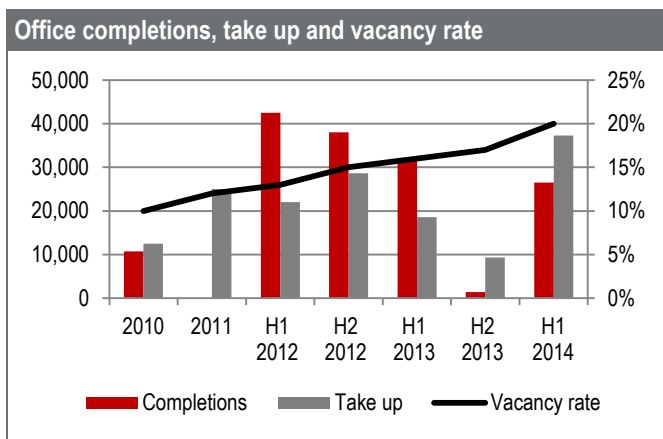
*Office Market*

# Office Market

## Supply

After a significant slowdown in office completions in Zagreb in the second half of 2013, the office market recorded an increase in new supply. During H1 2014, two office projects were completed, namely Sky Office Tower 2 and the 1<sup>st</sup> phase of VMD Strojarska, which added approximately 26,500 m<sup>2</sup> to the market.

Pipeline projects (both A and B class office buildings) account for approximately 80,000 m<sup>2</sup>. The new supply will put further pressure on the vacancy rate, which will increase in the near term.



Source JLL, July 2014

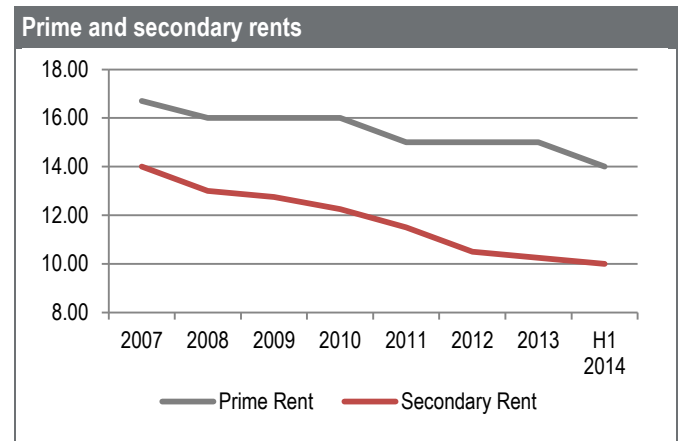
## Demand

Demand for office space remains to be impacted by the macroeconomic and financial situation, which both have a strong influence on office tenants. Tenants who generally require higher quality, flexible space, with high density parking, tend to move from Class B and C buildings in the city center and suburbs to Class A office buildings in the CBD, east and west business districts.

During the first half of the year, market activity was driven by the relocation of tenants (56%), followed by renewals of existing leases (30%), new occupation (8%), expansion (1%) and other deals (5%). Net take-up remained limited, as tenants continued to look for cost savings, pointing out the difficult business climate in the country. The majority of activity was realized in Business District West, followed by the CBD and Business District East. The most active sector during the first half of 2014 was Telecoms (albeit due to a single transaction), followed by Consumer goods and IT.

## Vacancy

The vacancy rate continued its increasing trend and currently stands at 20%. Growth in vacant space will continue as more supply is delivered to the market and is not met by the demand to absorb it. Current vacancy levels for the highest quality buildings are higher than in previous years. However, more vacant space has been recorded in lower class office buildings as many tenants are relocating to modern office buildings. A rise in demand and a decrease of vacancy cannot realistically be expected until there are signs of a recovery in the economy.



Source: JLL, July 2014

## Rents

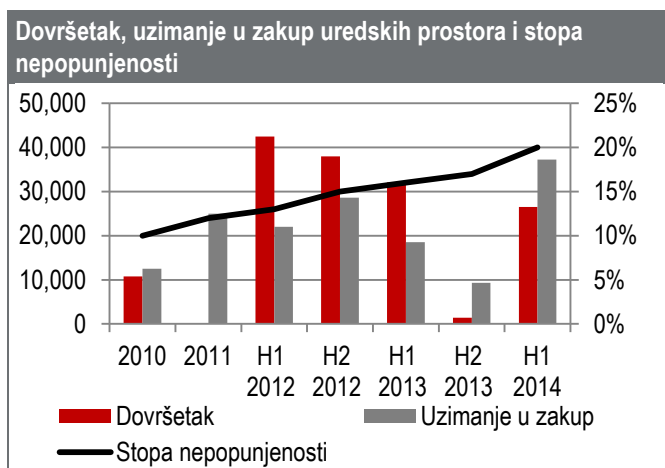
There was continued pressure on office rents throughout H1 2014, particularly in secondary locations. Prime office rents in Zagreb currently range between €14-15 m<sup>2</sup>/month, while secondary rents range between €8-11 m<sup>2</sup>/month. The most prominent projects feature stable prime rents at €15 m<sup>2</sup>/month. With supply exceeding demand, tenants expect a greater amount of incentives in the form of rent free periods and fit out contributions. We expect a slightly downward trend in the strongest locations, with more pressure on secondary properties, due to occupiers moving to more modern accommodation, which will negatively impact rental levels.

## Tržište uredskih prostora

### Ponuda

Nakon značajnog usporavanja dovršavanja novih uredskih projekata u drugoj polovici 2013. godine, tržište uredskih prostora bilježi porast ponude novih prostora. Tijekom prve polovice 2014. svjedočili smo dovršetku dva uredska projekta – dovršeni su drugi Sky Office toranj i prva faza uredskog dijela projekta VMD Strojarska, koji su zajedno na tržište donijeli oko 26.500 m<sup>2</sup>.

Projekti koji su u najavi na tržište bi trebali donijeti otprilike 80.000 m<sup>2</sup>, a uključuju i projekte A i projekte B klase. Ponuda novih prostora povećati će pritisak na stopu nepopunjenosti i upućuje da će se sadašnji trend porasta te stope nastaviti.



Izvor: JLL, srpanj 2014

### Potražnja

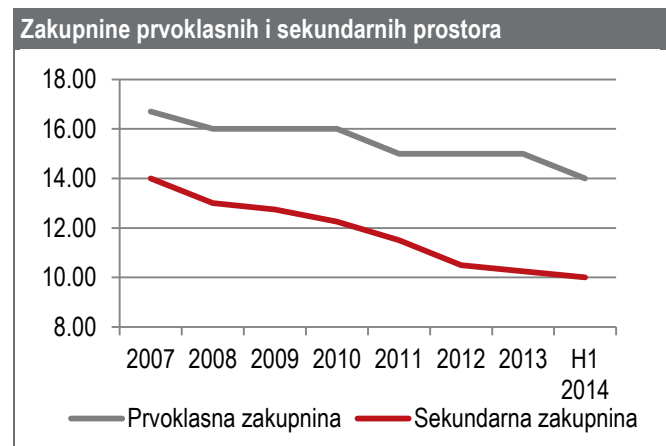
Potražnja za uredskim prostorima ostaje pod utjecajem makroekonomske i financijske situacije, one obje snažno utječu na korisnike uredskih prostora. Korisnici koji općenito traže kvalitetnije, fleksibilne prostore sa osiguranim parkingom sele iz zgrada klase B i C u centru ili na periferiji u zgrade klase A u središnjoj, istočnoj i zapadnoj poslovnoj zoni.

Tijekom prve polovice 2014. tržišna aktivnost odvijala se pod utjecajem selidbi postojećih korisnika (56%), obnova ugovora na postojećoj lokaciji (30%), dolaska novih korisnika (8%), širenja prostora (1%) i ostalih kategorija transakcija (5%). Neto iznos prostora uzetih u zakup ostaje ograničen, obzirom da korisnici prostora i dalje traže uštede, što ukazuje na teško poslovno okruženje u zemlji. Najviše aktivnosti zabilježeno je u zapadnoj poslovnoj zoni, nakon toga u središnjoj i istočnoj poslovnoj zoni, a

telekomunikacijski sektor najviše je pridonio ukupnom iznosu zakupljenih prostora u prvoj polovici 2014. (iako zahvaljujući samo jednoj transakciji), dok ga prate sektor robe široke potrošnje i IT sektor.

### Stopa nepopunjenosti

Stopa nepopunjenosti nastavlja trend rasta i trenutno iznosi 20%. Porast količine nepopunjenih prostora nastaviti će se pod utjecajem ponude novih prostora koji stižu na tržište, a za koju ne postoji dovoljna potražnja koja bi je apsorbirala. Stope nepopunjenosti za najkvalitetnije zgrade više su nego prethodnih godina. Međutim, uredske zgrade niže klase bilježe veću stopu nepopunjenosti zahvaljujući činjenici da mnogi korisnici prostora sele u moderne uredske projekte. Porast potražnje i pad stope nepopunjenosti ne može se očekivati sve dok ekonomsko okruženje ne započne pokazivati znakove oporavka.



Izvor: JLL, srpanj 2014

### Zakupnine

Uredske zakupnine su pod pritiskom bile cijelu prvu polovicu 2014. godine, naročito na sekundarnim lokacijama. Zakupnine za prvoklasne prostore kreću se u rasponu od €14-€15/m<sup>2</sup>/mjesec, dok se sekundarne zakupnine kreću u okvirima €8-€11/m<sup>2</sup>/mjesec. Najistaknutiji projekti bilježe stabilne zakupnine od oko €15/m<sup>2</sup>/mjesec. Obzirom na činjenicu da ponuda nadmašuje potražnju, korisnici očekuju još veće poticaje u obliku razdoblja bez plaćanja zakupnine i financiranja troškova uređenja. Očekujemo da će se blagi silazni trend zakupnina nastaviti na najboljim lokacijama, zbog trenda da korisnici sele u modernije zgrade pod većim pritiskom će biti projekti slabije kvalitete, što negativno utječe na razine zakupnina.





*Retail Market*

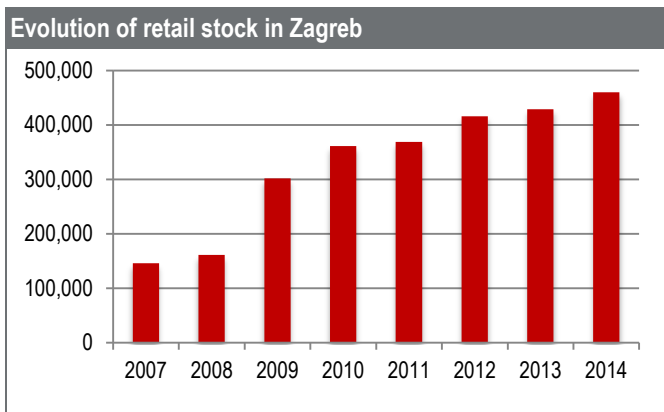


# Retail Market

## Supply

Over the past eight years, the Zagreb retail market has witnessed a significant delivery of modern shopping center developments, and nowadays is considered as oversupplied. The latest major retail completion occurred in May, when Supernova Retail Park (30,900 m<sup>2</sup> GLA) was delivered in the Buzin neighborhood, including tenants such as Interspar, C&A, Deichman, Muller, S Oliver, Kerver and Tom Tailor. In 2013, the DIY sector in Croatia featured seven major chains: Bauhaus, Pevec, Baumax, Građa, MD Profil, Bricostore and OBI. However, Bricostore left the market in 2013 closing their three locations in Split, Pula and Zagreb, while DIY and electronic retail chain Pevec opened new stores on the periphery of Split and Zagreb (ex Bricostore buildings) with 7,000 m<sup>2</sup> and 9,500 m<sup>2</sup> respectively.

For the third time in a row, City Center One was voted as the best shopping center by the Best Buy Award survey, which measures experience, opinions and perception of consumers regarding the best price/quality ratio on the market.



Source: JLL, July 2014

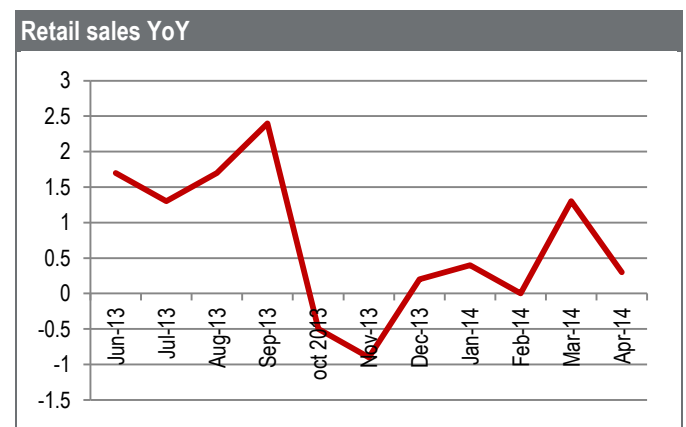
The only project in the pipeline is IKEA's standalone box (38,000 m<sup>2</sup>) in Rugvica, scheduled for delivery in Q3 2014. The opening comes 23 years after IKEA bought their original site in Sv. Nedelja and is considered as another milestone on the Croatian retail market.

## Demand

Demand for retail space remained driven by both international and local retailers. However, many retailers are looking to relocate to well performing schemes, causing higher vacancy rates in secondary

stock. French sports chain Decathlon will open its first store in Croatia located in King Cross shopping center, increasing the attractiveness of this scheme. After a decreasing and later stagnating trend, influenced by high unemployment and lowered purchasing power, retail trade recorded a 1.3% growth in April, when compared to the same period of last year. This demonstrates an improvement in the market which is expected to continue throughout 2014.

The biggest news however on the regional retail market remains to be Agrokor's acquisition of a majority stake of Slovenian retail chain Mercator, worth €544 million. The Croatian Anti-monopoly board has approved the acquisition but requires almost 100 retail units of Mercator and Konzum in Croatia to be sold or leased to other operators within 6 months. Supermarket chain Spar Croatia has acquired 20 Diona stores in Zagreb from the Gavrilovic group. This will increase Spar's share in the Zagreb market, while increasing competition pressure on Konzum.



Source: Croatian Statistical Bureau, 2014

## Rents

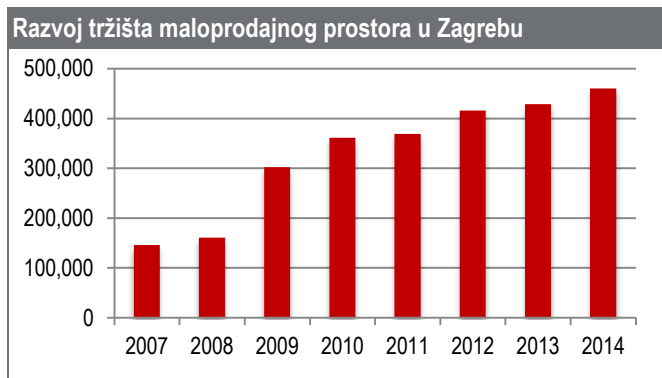
Due to economic conditions, falling disposable incomes, as well as market saturation, prime retail rents have fallen since 2007. Currently, rents in prime shopping centers in Zagreb range between €20 - 22 m<sup>2</sup>/month, while average prime high street rents range between €60 - 85 m<sup>2</sup>/ month.

## Maloprodajni prostori

### Ponuda

Tijekom posljednjih osam godina, tržište maloprodajnih prostora u Zagrebu zabilježilo je dolazak značajne količine prostora u modernim shopping centrima i sada se smatra da je na ponuda tržištu prevelika. Posljednje značajno dovršenje na maloprodajnom tržištu dogodilo se u svibnju, kad je u blizini Buzina otvoren Supernova Retail Park (30.900 m<sup>2</sup> GLA), sa trgovcima poput Interspar, C&A, Deichman, Müller, S Oliver, Kerver i Tom Tailor. Tijekom 2013. sektor Uradi sam je uključivao sedam najvećih lanaca: Bauhaus, Pevec, Baumax, Građa, MD Profil, Bricostore i OBI. Međutim, Bricostore je napustio tržište u 2013. i zatvorio je svoje tri lokacije u Splitu, Puli i Zagrebu, dok je Pevec otvorio nove trgovine na periferiji Splita i Zagreba (u spomenutim Bricostore prostorima) koje nude 7.000 m<sup>2</sup> i 9.500 m<sup>2</sup>.

Po treći puta zaredom, City Center One je temeljem istraživanja Best Buy Award proglašen najboljim shopping centrom, pri čemu su bilježeni doživljaj, mišljenje i percepcija kupaca vezano uz najbolji omjer cijene i kvalitete na tržištu.



Izvor: JLL, srpanj 2014.

Jedini značajniji projekt u najavi je IKEA centar u Rugvici (38.000 m<sup>2</sup>), čije se otvorenje očekuje u 3. kvartalu 2014. Otvorenje dolazi pune 23 godine nakon što je IKEA kupila prijašnje zemljište u Sv. Nedelji i ono će označiti novu ključnu točku u razvoju hrvatskog tržišta maloprodajnih prostora.

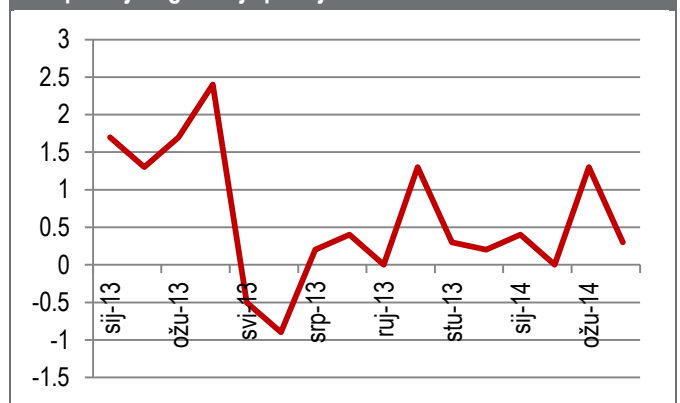
### Potražnja

Potražnja za maloprodajnim prostorima ostaje pod utjecajem domaćih i stranih trgovaca. Međutim, mnogi trgovci razmatraju

mogućnost selidbe u uspješnije projekte, što dovodi do usporedno većih stopa nepopunjenosti u sekundarnim projektima. Francuski sportski lanac Decathlon otvoriti će svoju prvu trgovinu u Hrvatskoj u shopping centru King Cross, što će povećati privlačnost ovog projekta. Nakon trenda smanjivanja i kasnije stagnacije (pod utjecajem visoke stope nezaposlenosti i smanjivanja kupovne moći), trgovina na malo zabilježila je tijekom travnja rast od 1.3% u usporedbi sa istim razdobljem prethodne godine. Ovo pokazuje blagi oporavak tržišta i očekuje se da će se trend nastaviti tijekom ostatka 2014.

Međutim, najznačajnija novost na regionalnoj maloprodajnoj sceni ostaje Agrokorova akvizicija većinskog udjela u slovenskom lancu Mercator, vrijedna 544 milijuna Eura. Hrvatska Agencija za zaštitu tržišnog natjecanja odobrila je akviziciju, ali pod uvjetom da Agrokor proda ili iznajmi skoro 100 hrvatskih maloprodajnih jedinica drugim operaterima, unutar 6 mjeseci. Trgovački lanac Spar Hrvatska preuzeo je 20 Dioninih trgovina u Zagrebu od Gavrilović grupe. Ovo će povećati Sparov udio na zagrebačkom tržištu i istovremeno će pojačati pritisak konkurencije na Konzum.

### Maloprodaja – godišnja promjena



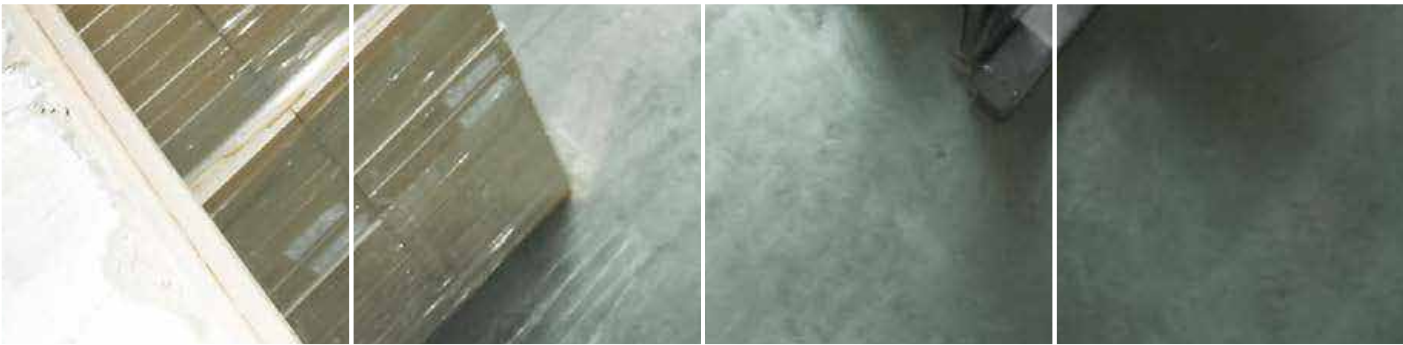
Izvor: Državni zavod za statistiku, 2014.

### Zakupnine

Zbog ekonomske situacije, padanja raspoloživog dohotka kao i tržišne zasićenosti, zakupnine za prvoklasne maloprodajne prostore pale su u odnosu na 2007. Trenutne zakupnine u prvoklasnim shopping centrima u Zagrebu kreću se u okvirima 20 – 22 €/m<sup>2</sup>/mjesec, dok se prosječna zakupnina za prvoklasne prostore u centru (*high street*) kreće između 60 € – 85 €/m<sup>2</sup>/mjesec.



*Industrial Market*





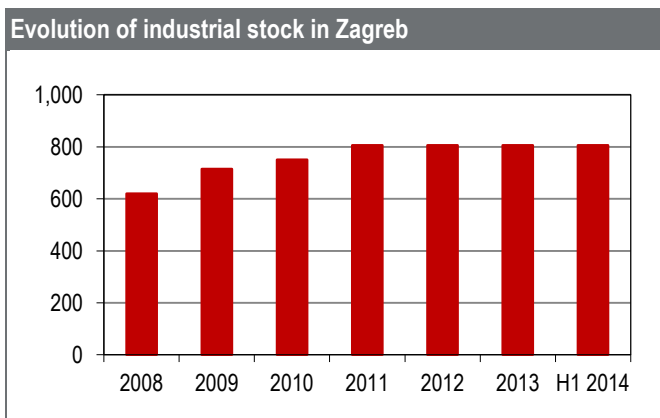
# Industrial Market

## Supply

The industrial and logistics market in Croatia is considered as undersupplied and one of the least developed real estate sectors. Since EU accession and the lowering of communal and water contribution fees, we believe more developers will consider new industrial and logistic developments. During the last 24 months the only completion was the first phase of Immpark in Jastrebarsko, which was purchased by Kaufland. Approximately 44% of the stock accounts for high quality industrial stock, 19% as class B stock, and the remainder as class C stock. Two major logistics projects in the Zagreb area remain in the pipeline and are still in a preparation phase.

The majority of the stock is unconventional and not suitable for the needs of modern occupiers, although they are quite functional for the needs of their current occupiers. We anticipate that upcoming new developments will need to be constructed in accordance with EU standards. New warehouse supply will follow the evolution of the retail sector, as its major occupiers.

In terms of future supply, Lagermax commenced construction of a new logistics distribution center in the Luka municipality in Zagreb's periphery, which will offer 16,700 m<sup>2</sup> of warehouse storage. Still, future supply remains uncertain due to low current construction levels and the dependence of project financing for new logistic development.

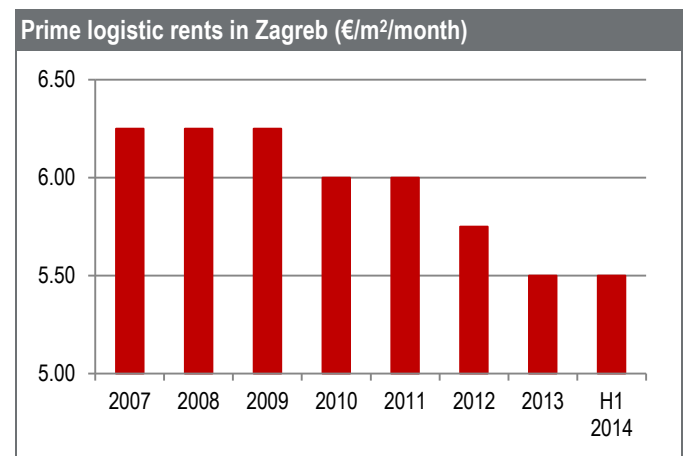


Source: JLL, July 2014

## Demand

The industrial market in Croatia is mainly static, with low vacancy rates matched with limited demand. Demand is predominantly driven by shipping companies and retail chains. Most of the premises are owner occupied. The retail sector will have a crucial impact on the industrial market development. However, due to the falling retail trade, retailers and major logistics occupiers have temporarily delayed their plans to expand their activities.

As Croatia became a member of European Union, we expect that future demand will come from third party logistic companies entering the market who will be looking to cater for smaller retailers who outsource their logistics.



Source: JLL, July 2014

## Rents

Due to the ongoing industrial and logistic market climate, the impact on rental levels has been negative. Prime rents range from €5.25 - 5.5 per m<sup>2</sup>/month, with the possibility of reaching €6 m<sup>2</sup>/month in Zagreb Logistic Center. A reduction has been recorded in secondary premises, which range from €3.5 - 4 per m<sup>2</sup>/month, with the possibility of reaching €4.5 m<sup>2</sup>/month in the best locations. This includes 15 to 20 year old stock, thus providing smaller and lower quality industrial buildings.

## Proizvodni i logističko skladišni prostor

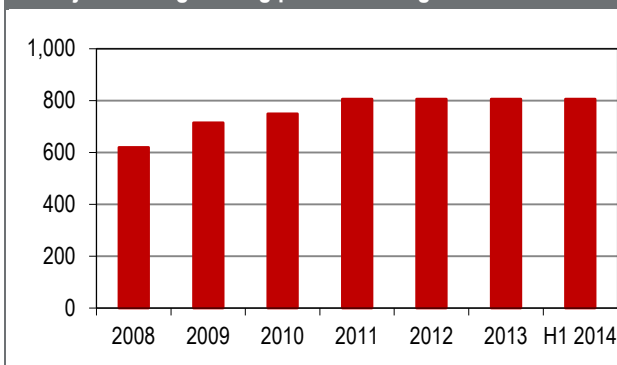
### Ponuda

Tržište industrijskih i skladišno-logističkih prostora u Hrvatskoj bilježi nedostatak ponude i jedno je od najnerazvijenijih sektora tržišta nekretnina. Zahvaljujući pristupanju Europskoj uniji i sniženju komunalnih i vodnih doprinosa, vjerujemo da će više developera razmatrati razvoj industrijskih i logističkih projekata. Tijekom posljednje dvije godine jedini dovršetak projekta bilo je dovršenje prve faze Immoparka u Jastrebarskom, koju je kupio Kaufland. Osim toga, količina industrijskog prostora ostala je na prijašnjoj razini. Otprilike 44% ukupne količine prostora su visokokvalitetni industrijski prostori, 19% spada u B klasu, a ostatak u C klasu. Dva velika logistička projekta u okolici Zagreba ostaju u najavi i još uvijek su u pripremljivoj fazi.

Većina prostora ne odgovara suvremenim standardima i nije prikladna za potrebe modernih korisnika, iako su funkcionalni trenutnim operaterima. Predviđamo da će dolazeći projekti biti izgrađeni u skladu sa EU standardima. Ponuda novih skladišnih prostora pratiti će razvoj maloprodajnog sektora koji se pojavljuje kao njihov najveći korisnik.

U pogledu buduće ponude, Lagermax je započeo sa izgradnjom novog logističko-distributivnog centra u općini Luka u blizini Zagreba, koji će ponuditi 16.700 m<sup>2</sup> skladišnog prostora. Međutim, buduća dodatna ponuda na tržištu ostaje nesigurna obzirom na niske razine aktivnosti u gradnji i obzirom na ovisnost novih logističkih projekata o projektnom financiranju.

### Razvoj tržišta logističkog prostora u Zagrebu



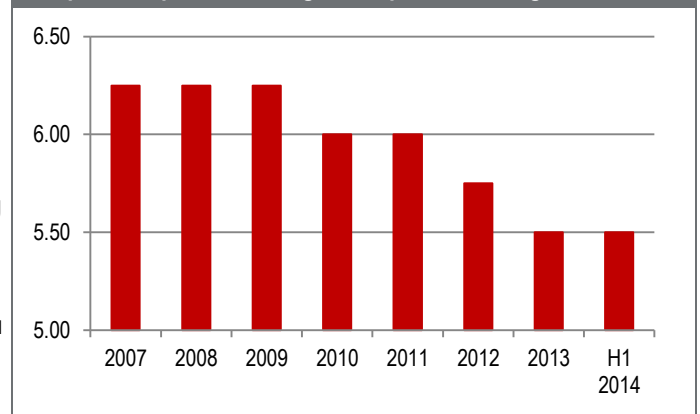
Izvor: JLL, srpanj 2014

### Potražnja

Industrijsko tržište u Hrvatskoj je uglavnom statično, sa niskim razinama stope nepopunjenosti kombiniranim s ograničenom potražnjom. Potražnja se generira od strane prijevoznika i maloprodajnih lanaca i najveći udio na tržištu zauzimaju nekretnine u vlasništvu korisnika. Sektor maloprodaje imati će odlučujući utjecaj na razvoj tržišta industrijskih i logističkih nekretnina. Međutim, zbog pada razina maloprodaje, maloprodajni lanci i najveći logistički operateri privremeno su odgodili planove za širenje svojih aktivnosti.

Obzirom da je Hrvatska postala članica Europske unije, vjerujemo da će buduća potražnja dolaziti i od neovisnih pružatelja logističkih usluga koji na tržište ulaze s planovima za suradnju sa manjim trgovcima koji za logistiku koriste vanjske dobavljače.

### Zakupnine za prvoklasne logističke prostore u Zagrebu



Izvor: JLL, srpanj 2014.

### Zakupnine

Zbog stagnirajućeg industrijsko-logističkog tržišta, utjecaj na razine zakupnina bio je negativan. Zakupnine za prvoklasne prostore kreću se od 5.25 € do 5.5 €/m<sup>2</sup>/mjesec, uz mogućnost dostizanja 6 €/m<sup>2</sup>/mjesec u Poslovnom parku Zagreb. Snižavanje cijena bilježi se u sekundarnim prostorima, gdje se zakupnine kreću od 3.5 € do 4 €/m<sup>2</sup>/mjesec, uz mogućnost dostizanja 4.5 €/m<sup>2</sup>/mjesec na najboljim lokacijama. Ovo uključuje prostore starosti od 15 do 20 godina, koji su smješteni u manjim industrijskim zgradama slabije kvalitete.



*Market Practice*



## Market Practice / Tržišna praksa

### Leasing Market Practice

#### Lease Length

The average lease length is 3 to 5 years (office) and 3 to 5 years (logistics and retail).

In a few cases longer leases can be agreed. Shorter leases and/or 3 year break options are increasingly common.

#### Payment Terms

Rents are quoted in € and paid in HRK at the going mid exchange rate. Rents are payable monthly in advance in HRK (office and retail). Occasionally, rents are paid quarterly in advance for logistics properties.

#### Rental Deposit

It is common to agree on a cash deposit or bank guarantee equal to 3 months' rent.

The deposit or guarantee can be a 3 month cash deposit or bank guarantee (retail and office) or a bank guarantee, debenture bond or promissory note for logistics premises.

Indexation is annually in line with European HICP.

#### Other Charges

Other charges consist of common service charges and individual charges (direct consumption of electricity, water, heating/cooling and communal/water contribution fee) (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, inventory, contents and civil liabilities.

#### Incentives

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

### Tržišna praksa pri zakupu

#### Trajanje zakupa

Prosječno trajanje zakupa je 3 do 5 godina (uredi) i 3 do 5 godina (skladišta i maloprodajni prostori).

U nekim slučajevima moguće je duže trajanje ugovora. Kraći ugovori i/ili opcija raskida zakupa nakon 3 godine postaje sve učestalija.

#### Uvjeti plaćanja

Zakupnine su izražene u € i plative u HRK uz valutnu klauzulu.

Zakupnine se plaćaju mjesečno unaprijed u HRK (uredski i maloprodajni prostori). Povremeno se zakupnina plaća tromjesečno unaprijed za logističko-skladišne prostore.

#### Polog

Uobičajeno je ugovoriti gotovinski polog ili bankovnu garanciju u visini tromjesečne zakupnine.

Polog ili garancija mogu biti tromjesečni gotovinski polog ili bankovna garancija (uredi i maloprodaja) ili bankovna garancija, obveznica ili zadužnica za logističko-skladišne prostore.

Indeksacija se vrši na godišnjoj razini, u skladu s europskim harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HICP).

#### Ostale pristojbe

Ostale pristojbe uključuju zajedničke operativne troškove i individualne troškove (izravna potrošnja električne energije, vode, grijanje/hlađenje i komunalna/vodna naknada) (uredi i skladišta).

Ostale pristojbe uključuju operativne troškove i pristojbe za marketing (maloprodajni prostori).

#### Osiguranje

Zakupodavac pokriva troškove osiguranja zgrade (pokriva se iz pristojbe za operativne troškove). Zakupnik pokriva osiguranje vlastitog prostora, inventara i obveznu odgovornost.

#### Poticaji

Zakupodavac može ponuditi poticaje. Poticaji su obično u obliku razdoblja oslobođenih od plaćanja zakupnine, doprinosa za uređenje prostora ili za troškove preseljenja.



---

### JLL Office

Mihajla Pupina Boulevard 10L  
Belgrade  
Serbia  
Phone number +381 11 785 0600  
Fax number +381 11 785 0597

### Contacts

#### Andrew Peirson

Managing Director  
SEE Region  
+381 11 785 0579  
andrew.peirson@eu.jll.com

#### Jana Golubović

Research Analyst  
SEE Region  
+381 11 785 0589  
jana.golubovic@eu.jll.com

#### Tomislav Gregurić

Managing Director.  
Croatia  
+385 91 4826 194  
tomislav.greguric@renova.hr



Zagreb City Report – H1 2014

### SEE Region