

Zagreb City Report

Q3 2012

Izvješće Grada Zagreba

3. tromjesečje 2012.



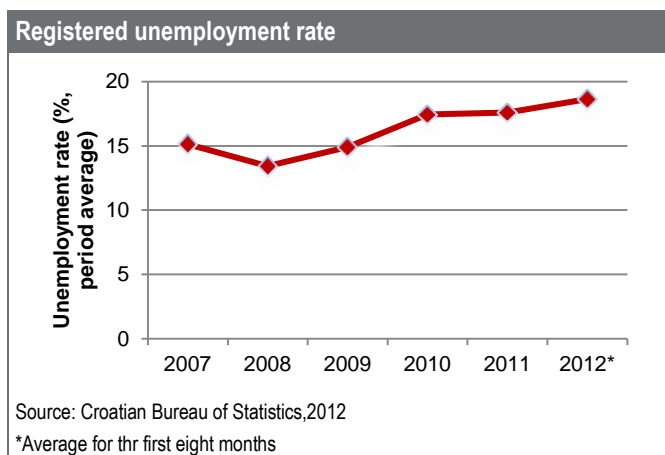
Economy/Investment

Croatian Economy

After a deep recession in 2009, Croatia is still struggling to restart growth in its economy. The Croatian Statistical Bureau is yet to release its preliminary GDP data for the third quarter of 2012 but, according to the IMF's latest report, GDP is set to contract further by 1.5% in 2012, only modestly picking up by 0.75% in 2013, on the back of expected public investments and modest improvement in external demand.

The registered unemployment rate in Croatia reached 17.7% in August 2012, compared to 16.7% in August 2011.

In August 2012, as compared to July 2012, the prices of goods and services for personal consumption, measured by consumer price indices, increased by 0.5% on average. As compared to August 2011, they increased by 4.0% and by an annual average of 2.6%.



There has been a strong policy response to deficit reduction and there is enough political cover to carry out deep structural changes without sparking undue social tension. Tangible changes to the labour market and pension restructuring were relatively modest at first. However, there are signs that the pace of reform is accelerating. The government is starting to tackle rigid public sector salary structures and get to grips with the thorny issues of privatising and improving the performance of heavily subsidised state industries.

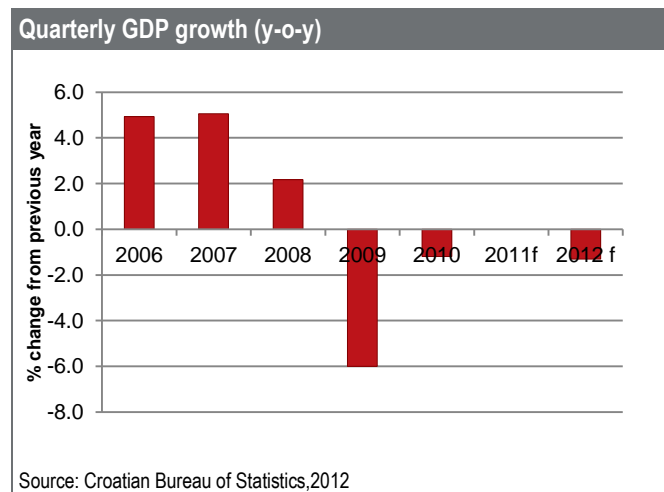
Although cautious, the government seems to remain committed to further reforms at the risk of greater popular negative fallout.

Business Environment

Foreign direct investment is of fundamental importance to the development of the Croatian economy. Croatia welcomes and encourages investments, recognising the knowledge and capital that is brought by foreign investors.

A very limited number of Foreign Direct Investments (FDI) are entering the country this year and according to economists we do not expect to see any major changes until next year.

Croatia recorded high levels of FDI in the period from 2006 to 2009. Between January 2009 and November 2011, a total of 37 investment projects from 25 companies were recorded with an average of 30 jobs being created. The leading sector was financial services, which accounted for 41% of projects. The leading business activity was sales, marketing & support, which accounted for 59% of projects. The top three source markets for outward investments were Austria, France and Germany.



Investment Climate

To date, there have been no significant property investment transactions in 2012. Investors continue to have a strong preference for core markets which are considered to have better levels of liquidity and a greater availability of attractive and performing assets.

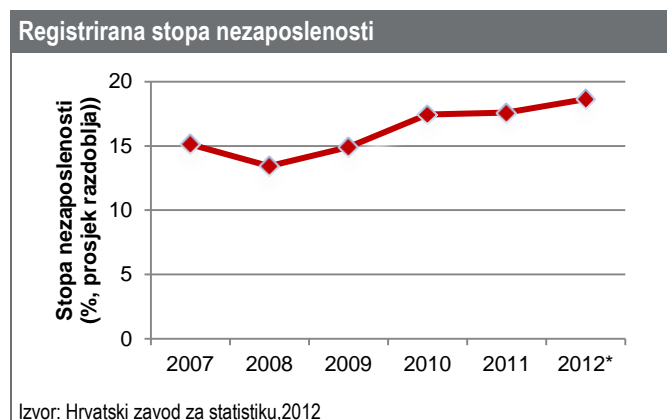
Ekonomija/ulaganja

Hrvatska ekonomija

Teška recesija u 2009. godini dovela je do toga da se Hrvatska još uvijek bori započeti rast svoje posrnule ekonomije. Hrvatski zavod za statistiku još nije objavio preliminarne podatke o kretanju BDP-a u trećem tromjesečju 2012. godine, međutim prema najnovijem izvješću Međunarodnog monetarnog fonda (MMF) očekuje se pad BDP-a za dodatnih 1,5 % u 2012. godini, praćen skromnim rastom od ¾ % u narednoj 2013. godini. Ovaj rast proizaći će iz planiranih javnih ulaganja te skromnog poboljšanja inozemne potražnje.

U kolovozu 2012. godine registrirana stopa nezaposlenosti iznosila je 17,7% što predstavlja povećanje u odnosu na 16,7 % u kolovozu 2011. godine.

U odnosu na srpanj 2012. godine, cijene dobara i usluga za osobnu potrošnju – mjerene indeksom potrošačkih cijena – porasle su u kolovozu 2012. godine za 0,5% u prosjeku. U odnosu na kolovoz 2011. godine, indeks potrošačkih cijena porastao je za 4,0%, a na godišnjoj razini za 2,6%.



Uz snažan politički odgovor za smanjenje deficita Vlada Hrvatske nastoji provesti velike strukturne promjene bez izazivanja pretjeranih društvenih tenzija. Vidljive promjene na tržištu rada i u restrukturiranju mirovina na početku su bile relativno skromne, međutim sada postoje jasni znakovi koji upućuju na ubrzanje postupka reforme. Vlada se počinje baviti krutim strukturama plaća javnog sektora te se hvata u koštac s osjetljivom problematikom privatizacije i poboljšanja učinkovitosti državnih industrija koje su zapale u ozbiljnu krizu.

Iako oprezna, Vlada po svemu sudeći želi provoditi daljnje reforme, pa čak i uz rizik negativnog odziva šire javnosti.

Poslovno ozračje

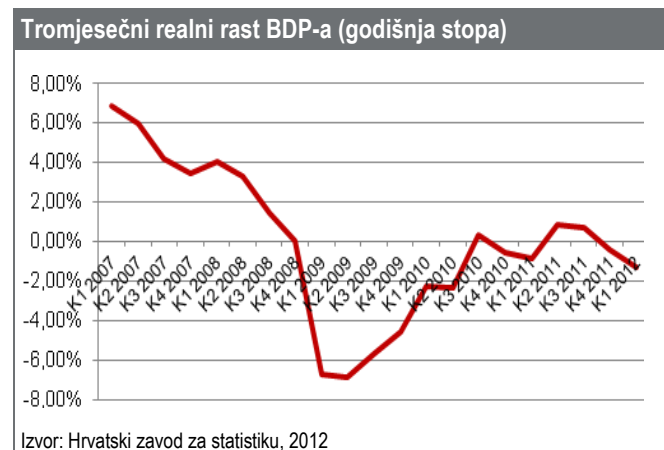
Inozemna izravna ulaganja su od ključne važnosti za razvoj hrvatske ekonomije a Hrvatska pozdravlja i potiče ulaganja, prepoznavajući znanje i kapital koji dolaze sa stranim investicijama.

Vrlo ograničen broj inozemnih izravnih ulaganja je zabilježen do rujna ove godine i ekonomisti ne očekuju značajnije promjene do kraja godine.

U razdoblju od 2006. do 2009. godine Hrvatska je zabilježila rekordno visok broj inozemnih izravnih ulaganja. U razdoblju između siječnja 2009. i studenog 2011. godine zabilježeno je ukupno 37 ulaganja od strane 25 društava, s prosjekom stvaranja 30 novih radnih mjesta. Vodeći sektor činio je sektor financijskih usluga, kojeg je činilo 41% projekata. Vodeće poslovne djelatnosti predstavljale su prodaja, marketing i podrška – one su činile 59% projekata. Glavna tri izvorna tržišta za inozemna ulaganja bili su Austrija, Francuska i Njemačka.

Investicijsko ozračje

Do danas nije zabilježena značajna investicijska transakcija u 2012. godini. Investitori i dalje snažno preferiraju stabilnija tržišta koje obilježava veća razina likvidnosti s većom raspoloživosti atraktivnih i profitabilnih nekretnina.



Office

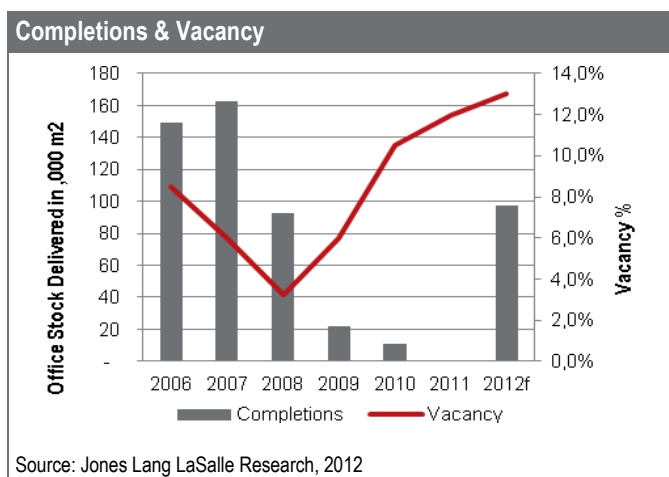
Zagreb Research Forum

Q3 2012 saw the establishment of the Zagreb Research Forum. All of the major office agents in the market have come together with the aim of collecting, analysing, and publishing reliable real estate data on the Zagreb office market. This will fill the void and will provide all market players with the required key data. The initiative is expected to increase market transparency and introduce the best business practices on the local market.

Supply

During Q3 2012, we saw the completion of one of the two towers at Sky Office. Other than that, there were no completions during the quarter as construction of buildings expected to be completed was delayed.

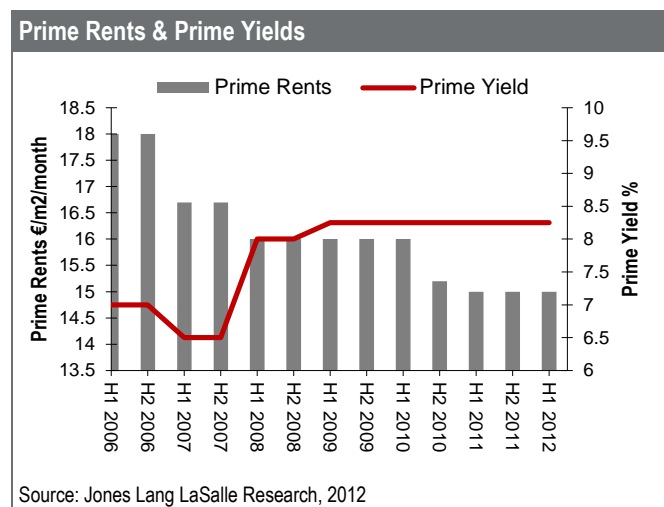
There is currently a total pipeline of approximately 135,000 m² of office space that is due for completion over the next 12-18 months. It is anticipated that approximately 70,000 m² will be completed before the end of this year with the remainder in 2013. This includes the remaining space in Sky Office and in the Green Gold project, a mixed use office, retail and leisure complex which has been one of the more successful schemes in Zagreb over the course of the last couple of years.



Demand

Total gross take-up for Q3 was reported to be just over 20,000 m² with approximately 12% (2,500 m²) considered to be net take up. This continues the positive trend from the first half of the year which saw reported take-up of 21,000 m². Despite the continuing challenging economic climate, the office market in Zagreb is considerably more buoyant than in the previous two years.

The highest volume of gross take-up was recorded in Business District East with 77% of the total in the third quarter. Business District East is considered to be the area around Heinzelova, Radnička and Vukovarska Streets.



Rents

Prime rents remained stable at €15 per m²/month and are expected to remain so for the remainder of the year. Rents for office space in the secondary business district, currently sit between €12 to €13 per m²/month. We will most likely see some further downward movement as incentives become more generous, with both rent free periods, as well as fit-out contributions, being widely used.

Vacancy

The current vacancy rate in Zagreb is approximately 14.5%, though, as is to be expected, this figure is lower for well-located Grade A developments. The vacancy percentage in the city has been increasing since 2008 when the figure was reported to be approximately 6%.

Forecast

We have been encouraged by the amount of activity in 2012, both in terms of tenant enquiries and take-up. This has been in stark contrast to the challenging 2011. There is a significant amount of stock that will be completed over the course of the next 12 months so, we would anticipate that this will drive down prices of modern accommodation, putting even greater pressure on the older, out dated, class C stock, as the flight to quality continues.

Uredski prostori

U trećem tromjesečju 2012. godine osnovan je Zagreb Research Forum. Najveće agencije za posredovanje uredskim nekretninama udružile su se s ciljem prikupljanja, analize i objavljivanja pouzdanih podataka o nekretninama na zagrebačkom tržištu uredskih prostora. Navedeni podaci bi trebali ispuniti praznine i opskrbiti sve igrače na tržištu traženim ključnim podacima. Ova inicijativa bi trebala povećati transparentnost tržišta i uvesti najbolju poslovnu praksu na lokalno tržište.

Ponuda

U trećem tromjesečju 2012. godine zabilježen je dovršetak jednog od dva tornja poslovnog kompleksa Sky Office. Osim ovoga nije zabilježen više niti jedan dovršetak izgradnje poslovnih zgrada tijekom ovog tromjesečja, zbog kašnjenja izgradnje objekata čiji je dovršetak bio najavljen u trećem tromjesječu.

Površina od približno 135.000 m² poslovnih prostora trebala bi biti dovršena tijekom narednih 12 do 18 mjeseci. Predviđa se kako će prije kraja tekuće godine biti izgrađeno oko 70.000 m², a preostala površina biti će dovršena u 2013. godini. Ovo uključuje preostali prostor kompleksa Sky Office i Green Gold Centra. Green Gold centar je kompleks uredskih i maloprodajnih prostora kao i prostora za zabavu, koji je jedan od uspješnijih projekata u Zagrebu tijekom posljednjih nekoliko godina.

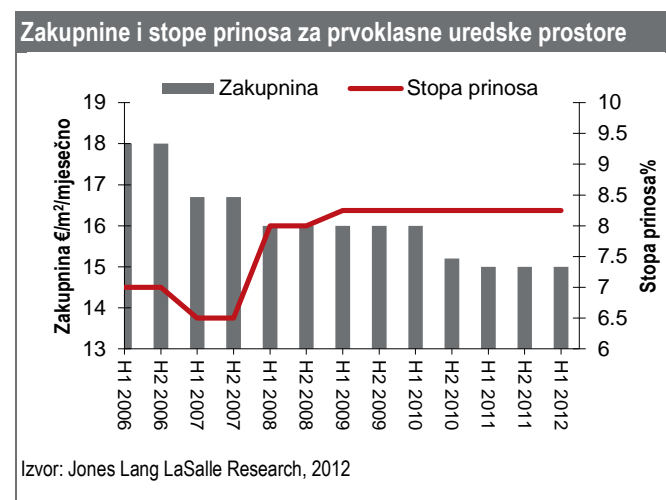


Potražnja

Ukupna bruto površina uredskih prostora uzetih u zakup u trećem tromjesečju iznosi preko 20.000 m², od čega se 12% (2.500 m²) smatra neto površinom uzetom u zakup. Ovo nastavlja pozitivan trend iz prve polovice godine, kada je u zakup uzeto 21.000 m². Unatoč izazovima trenutno nepovoljne gospodarske klime, tržište

uredskih prostora u Zagrebu je znatno dinamičnije danas nego u prethodne dvije godine.

Najveći udio bruto zakupa zabilježen je u Poslovnoj četvrti Istok, čak 77% u trećem tromjesečju. Pod Poslovnom četvrti Istok podrazumijeva se područje oko Heinzlove, Radničke i Vukovarske ulice. Stopa nepopunjenosti u gradu iznosi oko 14,5%, iako je ova brojka manja za uredske prostore A kategorije koji se nalaze na povoljnijim lokacijama. Postotak stope nepopunjenosti u gradu u stalnom je porastu od 2008. godine, kada je iznosila oko 6%.



Zakupnine

Zakupnina za prvoklasne uredske prostore stabilna je i iznosi 15 € po m² / mjesечно, a očekuje se da će tako i ostati do kraja godine. Zakupnine za uredske prostore u sekundarnoj poslovnoj zoni trenutno iznose između 12 € i 13 € po m² / mjesечно. Očekuje se smanjenje ovih zakupnina s obzirom na sve velikodušnije poticaje zakupodavaca u smislu odobravanja dužeg razdoblja oslobođenja od plaćanja zakupnine i većeg doprinosa zakupodavca kod troškova opremanja.

Predviđanja

Ohrabreni smo količinom aktivnosti u 2012. godina, kako po pitanju upita zakupnika, tako i po pitanju zakupa. Obje aktivnosti stoje u potpunosti oprečnosti s 2011. godinom koja je bila puna izazova. Veliki udio prostora tek će biti izgrađen tijekom slijedećih 12 mjeseci te bismo mogli pretpostaviti da će ovo smanjiti cijene modernog smještaja te, zahvaljujući uzletu prema kvaliteti, čak staviti veći pritisak na zastarjele poslovne prostore C kategorije.

Retail

Supply

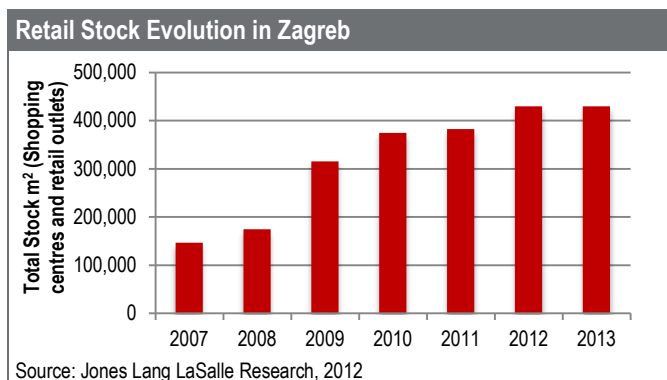
In 2013, we expect the opening of one smaller retail scheme – a neighbourhood shopping centre known as Point Shopping center. It was announced in Q1 this year that construction on the development had started and Shopping Centre Point broke ground after years of speculation. It is situated in the highly populated district of Vrbani, in the western part of the city and has a gross lettable area of 13,000 m², providing a mix of retail, restaurants and leisure space.

In addition to this, it is expected that by the end of 2013, Ikea will have opened its doors. It is to be located in Rugvica, to the south east of Zagreb and will be the first store in Croatia. We also understand that King Cross shopping centre on Jankomir is to undertake significant changes in management from January 2013. It is anticipated the scheme will undergo some refurbishment in 2013 and that this will have a positive impact on trading to make it more competitive in the market.

E-Commerce

In Croatia, e-commerce is in its early stage of development but more and more retailers and consumers are recognising its advantages. Currentl, there is a greater demand than supply of products available for purchase via the internet. This can be seen as a positive sign and a potential for further development of this sector in Croatia. The most popular goods that are purchased are multimedia, electronics and coupons on group buying sites.

This potential has been recognised by an entrepreneur who started the first e-shopping centre in Croatia, known as iMall.hr. They are attracting the attention of retailers, allowing them the possibility to open a virtual store in minimal time, without any costs, allowing retailers to offer customers discounts.

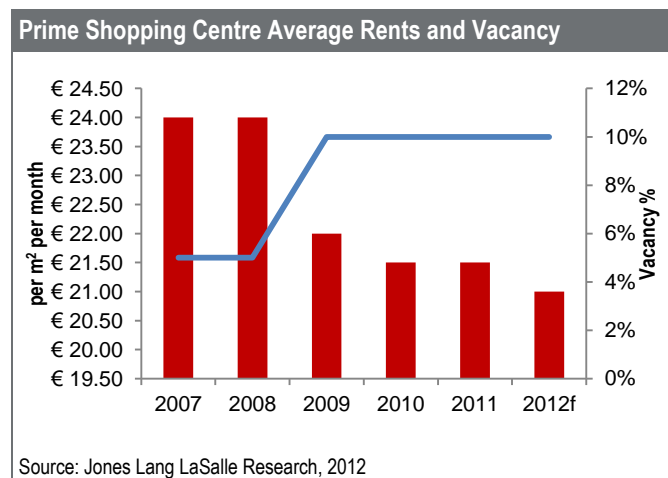


Demand

Demand for retail space in Zagreb remains constrained with tenants maintaining the balance of bargaining power. We do note however, that in City Center One East two new retailers opened their stores during the quarter: Baby Center (1,000 m²) and Springfield (350 m²).

Also one of the new brands who entered the Croatian market was Lindex, a Swedish mixed clothes retailer who acquired 500 m² in Avenue Mall in September.

We know that popular British department store retailer, Debenhams, is actively searching for their first store in Croatia. This could be one of many retailers who begin to look to acquire space in Zagreb as accession to the European Union approaches.



Rents

Rents have remained stable over the course of Q3, though, there is an expectation that there may be a small drop in the following quarters as tenants continue to assert their negotiating power. At present, average blended rents for modern shopping centres within Zagreb are €20 to €22 per m²/per month. Average prime high street rents in Zagreb range between €60 and €85 per m²/per month, with premiums achievable for top locations on Ilica Street.

Forecast

The retail market remains a competitive one, with significant levels of supply. We would anticipate that this will put downward pressure on rents over the course of 2013.

Maloprodajni prostori

Ponuda

U 2013. godini očekujemo realizaciju jednog manjeg maloprodajnog projekta – kvartovskog trgovačkog centra poznatog pod nazivom Trgovački centar Point. U prvom tromjesečju ove godine najavljena je i započeta gradnja nakon godina neizvjesnost i špekulacija. Ovaj trgovački centar smješten je u gusto naseljenoj četvrti Vrbani, u zapadnom dijelu grada te njegova bruto površina za zakup iznosi 13.000 m² a pruža kombinaciju maloprodajnih prostora, restorana i prostora za zabavu.

Očekuje se također i otvaranje Ikea trgovine do kraja 2013. godine. Ikea će se nalaziti u Rugvici, na jugoistoku Zagreba te će biti prva Ikeina trgovina u Hrvatskoj. Počevši od siječnja 2013. godine, trgovački centar King Cross poduzeti će značajne promjene u upravi svog centra. Predviđena je i značajna obnova centra tijekom 2013. godine što će pozitivno utjecati na konkurentnost ovog centra na tržištu.

E-trgovina

E-trgovina se u Hrvatskoj nalazi u ranoj fazi razvoja, ali sve veći broj trgovaca na malo i potrošača prepoznaju njene prednosti. Po pitanju proizvoda dostupnih za kupnju preko Interneta, potražnja je veća od ponude. Na ovo se može gledati kao na pozitivni znak i potencijal za budući razvoj ovog sektora u Hrvatskoj. Najpopularnija, odnosno, najtraženija roba su multimedijски i elektronički proizvodi te kuponi sa stranica za kolektivnu kupovinu.

Ovaj je potencijal prepoznao poduzetnik koji je pokrenuo prvi e – trgovački centar u Hrvatskoj, poznat pod nazivom iMall.hr. Ovaj trgovački centar privlači pažnju trgovaca na malo, omogućujući im otvaranje virtualne trgovine u minimalnom vremenskom razdoblju bez ikakvih troškova, omogućavajući na taj način trgovcima da nude značajnije popuste kupcima.



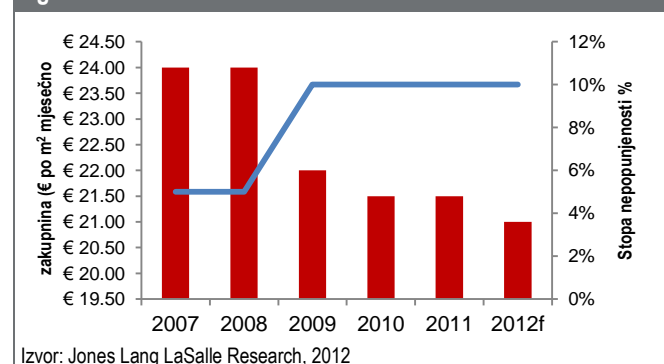
Potražnja

Potražnja maloprodajnih prostora u Zagrebu ostaje ograničena na zakupce koji održavaju ravnotežu snage pregovaranja (cjenkanja). Međutim, primjećujemo da je City Centar One East otvorio dvije trgovine s novim brendovima tijekom trećeg tromjesečja: Baby Centar (1.000 m²) i Springfield (350 m²).

Jedan od novih brandova koji su ušli na hrvatsko tržište jest Lindex, švedski trgovac na malo mješovite odjeće. Lindex je zakupio površinu od 500 m² u Avenue Mallu u rujnu.

Shvaćamo da popularni britanski maloprodajni lanac Debenhams aktivno traži lokaciju za svoju prvu trgovinu u Hrvatskoj. Očekujemo kako bi ovo bi mogao biti tek jedan od mnogih trgovaca na malo koji počinju tražiti prostor za zakup u Zagrebu, budući da se bliži datum ulaska Hrvatske u Europsku Uniju.

Stopa nepopunjenosti i prosječna zakupnina u vodećim trgovačkim centrima



Zakupnine

Zakupnine su ostale stabilnima tijekom trećeg tromjesečja, iako se očekuje da će doći do malog pada u slijedećim tromjesečjima, budući da zakupci i dalje primjenjuju svoju moć pregovaranja. Trenutne prosječne mjesečne zakupnine za suvremene trgovačke centre u Zagrebu kreću se od 20 € do 22 €/m². Prosječna mjesečna zakupnina za prostore u samom središtu Zagreba iznosi između 60 i 85€/m². Više zakupnine ostvarive su na vrhunskim lokacijama poput Ilice.

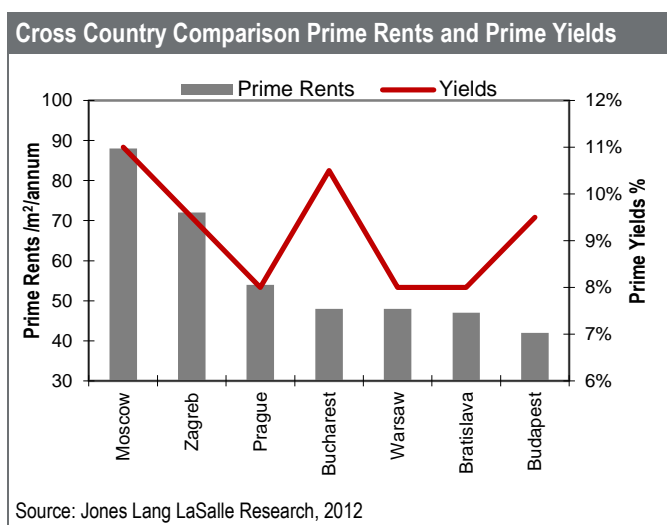
Predviđanja

Maloprodajno tržište ostaje konkurentno zahvaljujući visokoj razini ponude. Mogli bismo pretpostaviti da će ovo smanjiti pritisak na zakupnine tijekom 2013. godine.

Industrial

Supply

Zagreb is the country’s business and industrial heart. Its geographical position in the north makes for excellent internal and regional trade connections. A significant proportion of Croatia’s industry, financial services and technological development are centred here.



Phase 1 of Immorent’s Immopark Zagreb was completed during Q3 2012. This comprises of 13,000 m² of high quality industrial and logistics space. We understand that there is an additional 53,000 m² planned for construction, although, we don’t envisage this beginning until some lettings have taken place in phase 1. This increased the total stock in Zagreb to approximately 807,000 m². While there remains a limited amount of high quality industrial and logistics stock, we do not anticipate any further speculative schemes to break ground in 2012.

It has also been noted over the course of this year that there is additional, former owner occupied stock coming on to the market. This comes as businesses struggle in the challenging economic conditions and either go out of business or, downsize into smaller facilities. Predominantly, this space is being made available for sale to owner occupiers but, lettings are also being considered as limited demand encourages greater flexibility from landlords.

Demand

Q3 saw no significant deals take place in Zagreb, with the only known transaction in Croatia taking place in Split, Croatia’s second largest city, with approximately 4,500 m² of space being sold to a local construction company.

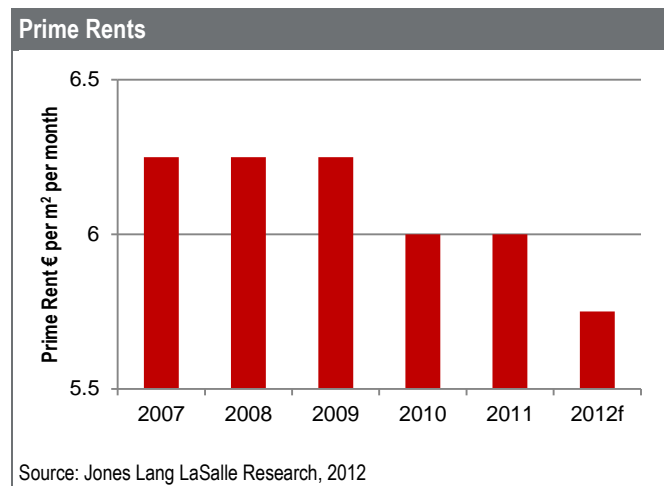
Enquiries in the market continue to slow and a gap remains between landlords and tenants price expectations, particularly at the prime end of the market.

Some of the limited interest currently comes from regional logistics providers, who are keeping an eye on Croatia’s EU entry, due to take place next year.

Rents

Due to the limited number of transactions that have taken place over the course of 2012, it is difficult to offer accurate rental levels. We currently believe that prime rents sit between €5.5 and €5.75 per m²/per month. This level has been reducing over the course of the last 12 months. Though, in order for prime rent to become more competitive with neighbouring countries, construction costs will need to further reduce to allow for more development.

Secondary rents are being put under downward pressure with average asking rents now between €4 and €5 per m²/month.



Forecast

There are currently a limited number of requirements in the market, and those businesses that are active, tend to be third party logistics companies looking for between 3,000 to 5,000 m² of space. Other demand drivers tend to be companies looking for small expansions and businesses considering re-locating into higher quality premises. This is fuelled by opportunistic tenants looking to take advantage of the reduction in prime and particularly secondary rents. Realistic pricing will be key for landlords going into the next quarter, as tenants remain cautious and seek better value for money.

Proizvodni i logističko-skladišni prostori

Ponuda

Zagreb je poslovno i industrijsko središte Hrvatske. Njegov povoljan zemljopisni položaj na sjeveru omogućuje dobre lokalne i regionalne trgovačke veze. Najznačajniji udio hrvatske industrije, financijskih usluga i tehnološkog razvoja smješten je upravo ovdje.



Prva faza Immorentovog Immoparka Zagreb privedena je kraju tijekom trećeg tromjesečja 2012. godine. Riječ je o 3.000 m² skladišno-logističkog prostora visoke kvalitete. Planira se izgradnja dodatnih 53.000m², no početak gradnje ne očekujemo prije uzimanja u zakup većeg dijela prostora iz faze 1. Novoizgrađeni objekt povećao je ukupnu bruto površinu skladišno-logističkog prostora u Zagrebu na približno 807.000 m². Iako je ponuda kvalitetnog skladišno-logističkog prostora ograničena, ne očekujemo realizaciju novih projekata tijekom 2012. godine.

U tekućoj godini na tržištu su se pojavili nekadašnji prostori tvrtki koje su se zbog teških gospodarskih prilika bile prisiljene povući iz poslovanja ili smanjiti svoje poslovne kapacitete. Ovi se prostori većinom nude na prodaju, ali i u zakup budući da ograničena potražnja vlasnicima nameće veću fleksibilnost pri donošenju odluka.

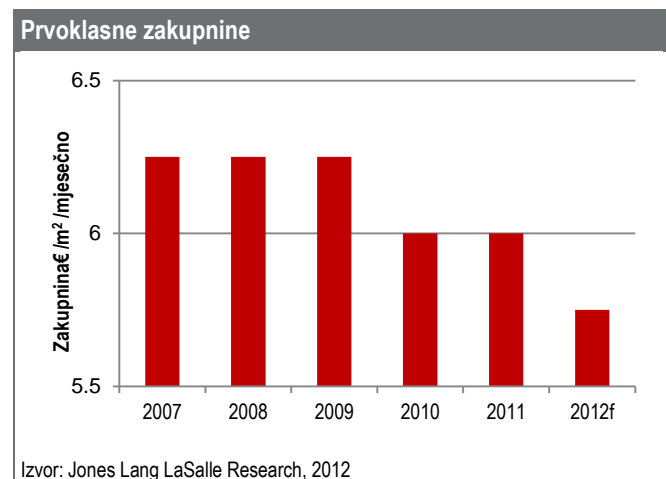
Potražnja

U trećem tromjesečju 2012. godine nisu zabilježene značajnije transakcije, osim jedne u Splitu, drugom gradu po veličini u Hrvatskoj gdje je lokalnoj građevinskoj tvrtki prodano je oko 4.500

m² skladišnog prostora. Potražnja je u stalnom opadanju te i dalje postoji jaz između očekivanja zakupodavaca i zakupnika u vezi cijena, posebice na tržištu prvoklasnih prostora. Dio ograničene potražnje dolazi od strane pružatelja logističkih usluga kojima je interesantan ulazak Hrvatske u Europsku Uniju, planiran za slijedeću godinu.

Zakupnine

Zbog ograničenog broja transakcija tijekom 2012. godine, teško je odrediti točnu razinu cijene zakupa. Smatramo da zakupnine za prvoklasne skladišno-logističke prostore iznose od 5,5 do 5,75€/m²/mesečno. Iako su se one smanjivale tijekom posljednjih 12 mjeseci, da bi bile konkurentne u odnosu na susjedne zemlje, biti će potrebno dodatno smanjiti troškove izgradnje i time potaknuti gradnju novih projekata ove vrste. Cijene zakupa za prostore druge klase također su se snizile i sada se kreću između 4 i 5€/m²/mesečno.



Predviđanja

Trenutno je potražnja za logističkim prostorima na niskoj razini, a tvrtke aktivne na tržištu uglavnom su logističke tvrtke u potrazi za prostorima površine između 3.000 i 5.000 m². Ostali pokretači potražnje su tvrtke u potrazi za manjim proširenjima skladišnih kapaciteta i poduzeća koja žele za premjestiti poslovanje u kvalitetnije prostore. Većinom je riječ o zakupcima koji žele iskoristiti smanjenje cijena zakupa za prvoklasne, a posebice za prostore druge klase. Određivanje realne cijene zakupa bit će ključno za zakupodavce i u drugoj polovici ove godine, budući da su zakupci i dalje vrlo oprezni i traže što bolji prostor za što manji iznos.

Market Practice

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. 3 year break options are increasingly common.

Payment Terms

- Rents are quoted in € and paid in HRK at the going 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 Service and energy charges. (Utilities and direct consumption are paid separately)(Offices and industrial).
- Other charges consist of Service charges and marketing costs (retail).

Insurance

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

Tržišna praksa kod zakupa

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. Opcija prekida zakupa nakon 3 godina 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 troškove održavanja i pristojbe za energente. (Komunalne usluge i izravna potrošnja plaćaju se odvojeno (uredi i skladišta)).
- Ostale pristojbe uključuju troškove održavanja i pristojbe za marketing (maloprodajni prostori).

Osiguranje

- Zakupodavac pokriva troškove osiguranja zgrade (pokriva se iz pristojbe za troškove održavanja). Zakupac pokriva osiguranje vlastitog prostora, stvari i građansku odgovornost.

Poticaji

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



Real value in a changing world

Contacts

Jens Moller Madsen
Managing Director SEE
Jones Lang LaSalle
Croatia

+385 1 4826 114
jens.mollermadsen@eu.jll.com
www.joneslanglasalle-croatia.com

Omar Choudhury MRICS
Head of Professional Services
Jones Lang LaSalle
Croatia

+385 1 4826 114
omar.choudhury@eu.jll.com
www.joneslanglasalle-croatia.com

Dominic Burke
Graduate Surveyor / Research Analyst
Jones Lang LaSalle
Croatia

+385 1 4826 114
dominic.burke@eu.jll.com
www.joneslanglasalle-croatia.com

Ana Škorić
Surveyor / Research Analyst
Jones Lang LaSalle
Croatia

+385 1 4826 114
ana.skoric@eu.jll.com
www.joneslanglasalle-croatia.com

Zagreb City Report – Q3 2012

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

www.joneslanglasalle-croatia.com