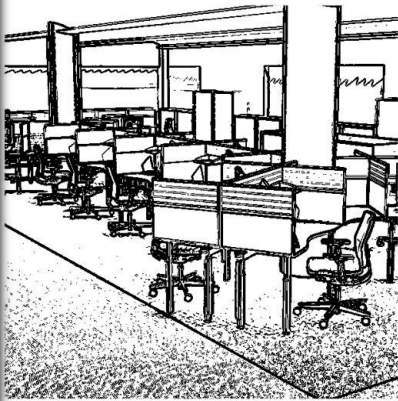




JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

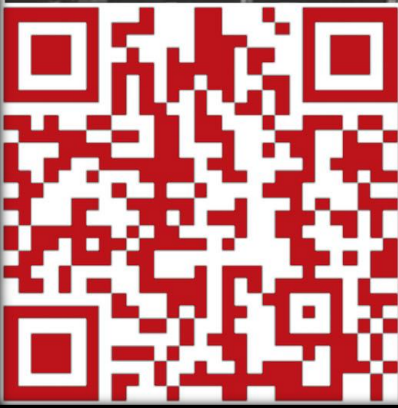
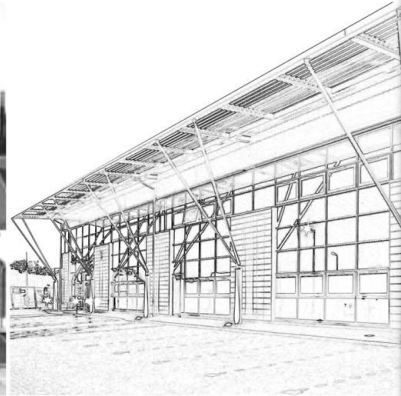


Prague City Report

Q3 2012

Trh s nemovitostmi v Praze

3. čtvrtletí 2012

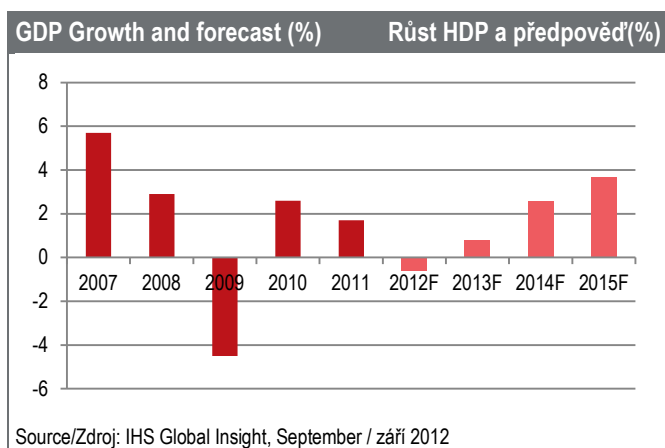


Economy/Investment

Economy

The Czech Republic should begin to see more robust and broader-based growth starting in 2013, but the ongoing Eurozone crisis means that a stronger recovery is unlikely before 2014.

According to Eurostat figures published in June 2012, Czech GDP per-capita reached 80% of the EU average in 2011 by purchasing-power standards. Despite that relatively poor result, the country fares well in comparison with the 9 other states that joined the EU in 2004 (ranking behind only Cyprus, Slovenia, and Malta). Moreover, the Czech Republic ranks ahead of one of the older member countries (Portugal). The Czech Republic is further behind in terms of labor productivity, reaching just 74% of the EU average in 2011.



At its session on 27 September 2012, the Czech National Bank's (CNB) monetary policy council opted to cut the base interest rate to a new historical low of 0.25%. That move, which follows a cut of 25 basis points at the June session, was spurred by a deteriorating domestic and external environment.

Based on IHS Global Insight

Investment Climate

Following a very active 2011 when investment volumes exceeded €2 billion, market activity in first three quarters of 2012 has been considerably slower, with reduced activity. Total investment volumes between Q1 and Q3 2012 reached approximately €485 million. (Activity in Q3 totalled €230 million.)

The greatest activity has been in the office sector with three individual properties and one smaller portfolio sold in Prague. The

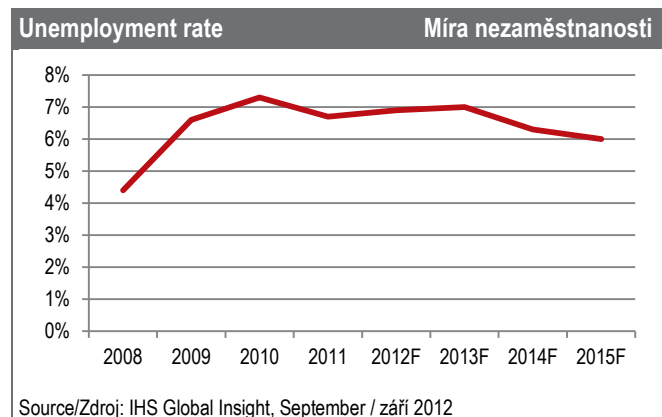
largest transaction in the quarter was the acquisition of City Tower by the Czech investment group Proxy Finance. (The investment volume remained confidential). A further two disposals by J&T followed with the sale of Prosek Point in Prague 9 (confidential amount) and the sale and leaseback of their HQ building in Prague 8 (quoted price of CZK 224 million (circa €9 million). The insurer Wustenrot also sold a portfolio of vacant Prague 1 period buildings, formerly their office accommodation, prior to their consolidation in Prague 4.

Having seen limited activity in the industrial sector, CTP announced the purchase of the Honeywell production facility in Brno. In the retail sector, the auction sale of Olomouc City Shopping Centre took place for circa €15 million. The centre was purchased by another domestic investor, Mint Investments.

With the exception of the J&T sales, all of the properties were purchased by groups with Czech domicile. The market share of domestic investors reached almost 75% which clearly shows a slowdown of activity by international institutional buyers in Q3 2012.

There is currently more than €500 million of commercial real estate investment product in various stages of marketing, price negotiations and due diligence across the Czech Republic. The average speed of transaction has increased due to many factors, led by market sentiment, slower decision making process and availability of debt.

Absolute prime assets continue to win investor's interests, whilst properties of a more secondary nature are increasingly more difficult to transact. Prime yields have remained stable over recent months.

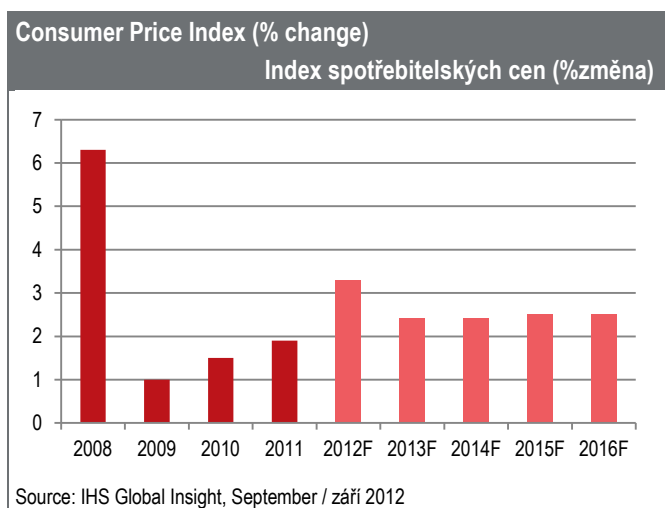


Ekonomika/Investice

Ekonomika

Podle IHS Global Insight by se česká ekonomika měla začít vracet k stabilnějšímu růstu od roku 2013, nicméně v důsledku probíhající krize v eurozóně se očekává, že k výraznějšímu ekonomickému zotavení nedojde dříve než v roce 2014.

Podle výsledků Eurostatu publikovaných v červnu 2012 dosáhl v loňském roce poměr HDP na hlavu v České republice zhruba 80% průměru kupní síly EU. Přes tento slabší výsledek si ČR vede dobře ve srovnání s ostatními státy, které vstoupily do EU také v roce 2004. Kromě toho se Česká republika umístila před jedním ze starších členů Unie, před Portugalskem. ČR ale nadále zaostává v produktivitě práce, kde dosahuje 74 % evropského průměru



Česká národní banka (ČNB) snížila schůzi své bankovní rady dne 27. září 2012 základní úrokovou sazbu na nové historické minimum 0,25 %. Tento krok, kterému předcházelo červnové snížení úrokové míry o 25 procentních bodů, si vyžádaly zhoršující domácí a zahraniční ekonomické vyhlídky.

Trh realitních investic

Po velmi aktivním roce 2011, kdy celková výše investic do realit přesáhla 2 miliardy €, byla první tři čtvrtletí roku 2012 výrazně pomalejší a přinesla méně obchodů. Za prvních devět měsíců roku 2012 dosáhl celkový objem investic 458 milionu €. Objem za třetí kvartál roku 2012 představuje 230 milionu €.

Největší investiční aktivitu jsme zaznamenali na trhu s kancelářskými nemovitostmi, kde byly v Praze prodány tři samostatné budovy a jedno menší portfolio. Největší transakci

třetího čtvrtletí představoval prodej budovy City Tower, kterou koupila česká investiční společnost Proxy Finance. Prodejní cena nebyla zveřejněna. Následovaly dva prodeje společnosti J&T, prodej Prosek Pointu v Praze 9 za nezveřejněnou cenu a prodej a následný pronájem sídla J&T v Praze 8 za uveřejněnou cenu 224 milionu Kč (ca. 9 milionu €). Pojišťovna Wüstenrot prodala portfolio prázdných historických budov v Praze 1, které původně využívala pro vlastní potřebu, než se přestěhovala do Prahy 4.

Na trhu průmyslových nemovitostí byla uzavřena pouze jedna transakce. CTP Invest oznámila nákup budovy pronajaté firmě Honeywell v Brně. V sektoru maloobchodních nemovitostí se uskutečnila také jedna transakce, v dražbě bylo prodáno nákupní centrum Olomouc City za přibližně 15 milionu €. Nemovitost koupil další domácí investor, společnost Mint Investments.

S výjimkou prodejů v rámci skupiny J&T, byly všechny nemovitosti koupeny společnostmi českého původu. Tržní podíl domácích investorů do nemovitostí vzrostl na téměř 75 %, což ukazuje jasný pokles aktivity mezinárodních institucionálních investorů ve 3. čtvrtletí roku 2012.

Na trhu v ČR jsou však momentálně v různých fázích jednání prodeje nemovitostí v investiční hodnotě za více než 500 milionu €. Průměrná rychlost transakce se zpomalila v návaznosti na kombinaci několika faktorů: celková nálada na trhu, náročnější rozhodovací procesy a omezená dostupnost bankovních úvěrů.

Opravdu nejlepší (tzv. prime) nemovitosti jsou nadále investory vyhledávané, zatímco tzv. sekundární nemovitosti se prodávají stále obtížněji. Výnosy za nejlepší nemovitosti v posledních měsících zůstaly na stejné úrovni.

Prime Yields		Výnosy z nejlepších nemovitostí
Sektor	Yield (%)	Changes on previous quarter
Sektor	Výnos (%)	Změna oproti předchozímu čtvrtletí
Offices Kanceláře	6.25-6.50	↔
Retail Maloobchod	6.25	↔
Warehouses Sklady	8.00-8.25	↔

Source/Zdroj: Jones Lang LaSalle, September / září 2012

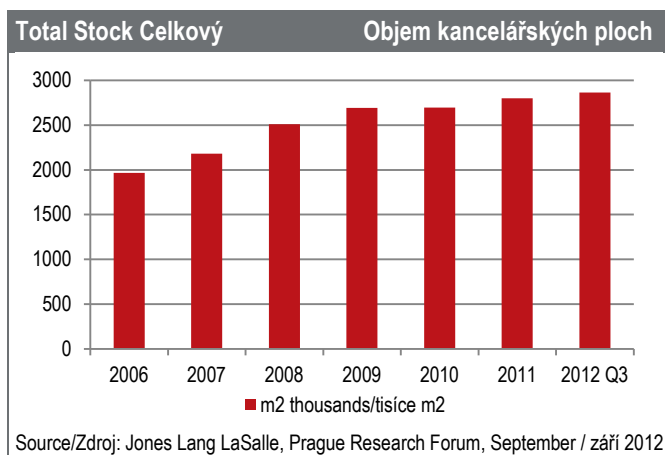
Office

Supply

In the third quarter of 2012, only one new office building was completed. Diamant, with an area of 3,510 m², is located in the historical centre of Prague 1, on Wenceslas Square.

At the end of the third quarter of 2012 a total of ca. 190,000 m² was under construction. Out of this number, approximately 20,000 m² is scheduled for completion during the remainder of this year.

Altogether, almost 100,000 m² of modern office space should be completed in Prague in 2012. We expect a further ca. 100,000 m² to be delivered to the market in 2013. The majority of new office space in Q4 2012 and 2013 will be delivered to Prague 1 (49% of the estimated supply; strongly influenced by the Florentinum project), Prague 8 (30% of total supply in 4 projects) and Prague 4 (9% of total supply in 2 projects).



Demand

In Q3 2012, gross take-up reached to 44,422 m² which is a decline in comparison to previous quarters. In Q3, approximately 35.8% of all transactions were renegotiations of contracts. In comparison with last year's annual rate of 30.3%, this is an increase, although, compared with the previous quarter, with 39.3%, this is a significant decrease. Net take-up in Q3 2012 amounted to 28,523 m². This is a lower figure when compared to the previous quarter when 44,240 m² were leased.

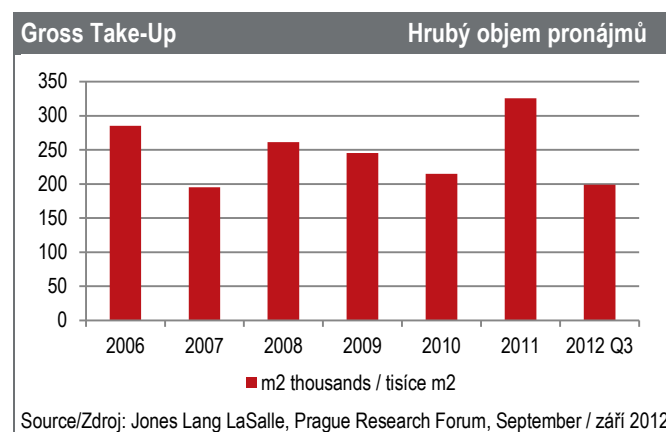
Vacancy

In Q3 2012, the vacancy rate increased by 26bps to 11.78% which represents the exact same level that was recorded at the end of Q1 2012. The largest office districts – Prague 4 and Prague 5, together with Prague 10, recorded the lowest levels of vacancy. Prague 4

ended at 7.1%, Prague 5 at 6.3% and Prague 10, even lower at 6.2%.

Rents

The highest rents achieved in prime office buildings in the city centre range between €20 - 21 m²/month. Inner city rents were also stable: Pankrác (Prague 4) at €15 - 16 m²/month and Smíchov (Prague 5) and Karlín (Prague 8) at €16 - 17.5 m²/month. Rents in the Outer City are at €13 - 14.5 m²/month.



Net Absorption

In Q3 2012, net absorption was negative at -2,722 m². Although the negative figure was recorded for the first time since 2010, we are convinced this is a temporary result and does not represent a new trend.

We believe that net absorption will return to positive figures again during Q4 2012, despite the fact that a large portion of take-up is created by relocations within the existing stock. Over the course of 2012, we assume that net absorption could reach ca. 65,000 - 75,000 m² compared to 100,000 m² of expected office completions.

Forecast

We expect almost 250,000 - 270,000 m² of offices to be completed between Q4 2012 and 2014. The majority of this space will be new, A class offices, delivered in the Prague 1, Prague 4 and Prague 8 markets.

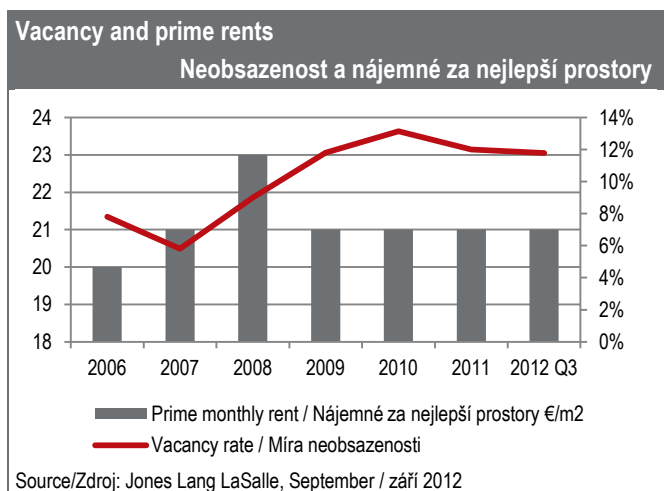
Based on the calculations of net absorption, future supply and pre-lease dynamics, we assume the vacancy rate should increase during the remainder of the year and in to 2013. We expect the vacancy rate to be at ca. 13 - 13.5 % by the end of next year.

Kanceláře

Objem ploch a nová nabídka

Ve třetím čtvrtletí 2012 byla dokončena pouze jedna kancelářská budova. Projekt Diamant, s kancelářskou plochou cca 3 510 m², se nachází v historickém centru Prahy 1 na Václavském náměstí.

Ke konci 3. čtvrtletí 2012 bylo ve výstavbě cca 190 000 m² kanceláří. Z tohoto objemu by mělo být téměř 20 000 m² dokončeno v následujících třech měsících. Celkový objem dokončených moderních kanceláří v Praze v roce 2012 by tak měl podle našich odhadů dosáhnout 100 000 m². Další 100 000 m² kancelářských ploch by mělo být dokončeno v průběhu roku 2013. Většina těchto prostor plánovaných na 4. čtvrtletí 2012 a na rok 2013 bude realizována na Praze 1 (49 % z celkového objemu očekávané nabídky; silně ovlivněno projektem Florentinum), Praze 8 (30 % ve 4 projektech) a Praze 4 (9 % ve 2 projektech).



Poptávka

Ve 3. čtvrtletí dosáhl hrubý objem pronájmů 44 422 m², což představovalo pokles ve srovnání s předchozími kvartály. Ve 3. čtvrtletí tvořily cca 35,8 % z celkového objemu pronájmů renegociace. Ve srovnání s průměrem loňského roku ve výši 30,3 % se tedy jedná o mírný nárůst. Naopak v porovnání s minulým čtvrtletím, kdy objem renegociací tvořil 39,3 %, došlo k výraznému poklesu. Čistý objem pronájmů za 3. čtvrtletí 2012 dosáhl 28 523 m², což představuje pokles ve srovnání s předchozím čtvrtletím, kdy se uzavřelo 44 240 m².

Neobsazenost

Na konci 3. čtvrtletí vzrostla míra neobsazenosti o 26 bazických bodů na 11,78 %, což představuje stejnou úroveň jako v 1. čtvrtletí

roku 2012. Nejnižší míru neobsazenosti jsme zaznamenali v Praze 10 (6,2 %) a dále v největších kancelářských obvodech - Praze 4 (7,1 %) a Praze 5 (6,3 %).

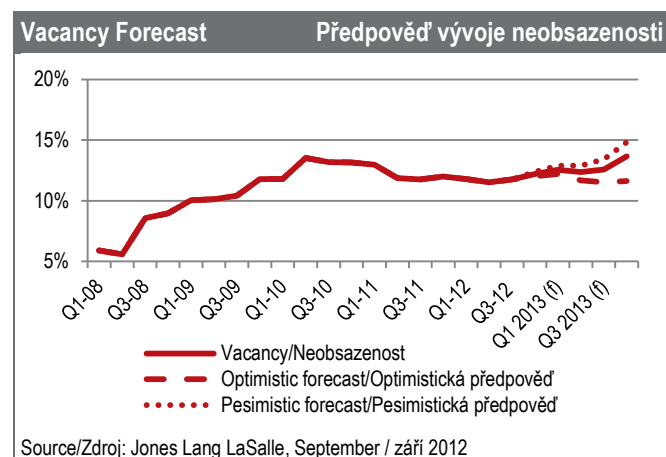
Cena pronájmů

Nejvyšší dosahované nájemné v kancelářích v centru města zůstává na úrovni 20-21 €/m²/měsíc. Ve vnitřním městě jsou nájem rovněž stabilní: na Pankráci (Praha 4) v úrovni 15-16 €/m²/měsíc, na Smíchově (Praha 5) a v Karlíně (Praha 8) v úrovni 16-17,5 €/m²/měsíc. Ve vnějším městě dosahují nájem 13-14,5 €/m²/měsíc.

Čistá absorpce ploch

Ve 3. čtvrtletí 2012 byla absorpce kancelářských ploch záporná na úrovni - 2 722 m². Ačkoliv byl negativní výsledek zaznamenán poprvé od 2010, nejedná se o nový trend, ale spíše dočasný jev.

Přestože je velká část celkového objemu pronájmů tvořena relokacemi v rámci existujícího trhu, věříme, že se absorpce dostane na konci roku 2012 opět do kladných čísel. Předpokládáme, že v roce 2012 by měla absorpce dosáhnout cca 65 000 - 75 000 m² v porovnání s očekávanými 100 000 m² dokončených ploch.



Předpověď

Očekáváme, že v průběhu 4. čtvrtletí 2012 až 2014 bude dokončeno až 250 000 - 270 000 m² kancelářských ploch. Většinou se bude jednat o nové kanceláře realizované na Praze 1, Praze 4 a Praze 8.

Na základě kalkulace čisté absorpce ploch, budoucí nabídky kanceláří a předpronájemní dynamiky předpokládáme, že míra neobsazenosti bude v průběhu příštího roku nadále mírně stoupat a koncem roku 2013 dosáhne úrovně cca. 13 - 13,5%.

Retail

Supply

The total shopping centre stock in Prague remains unchanged at 778,900 m². A new department store, Diamant, located on Wenceslav Square was the only project completed in Q3. For Q4 2012 the majority of new supply will be in the regions with the exception of a small retail park in Prague 9 – Dolní Počernice which was due for completion at the end of October. In Q3 2012, the construction of several new schemes commenced in the Czech Republic including; Centrum Krakov in Prague 8, which will bring almost 14,000 m² to the market next year, and Copa Centrum at Národní Prague 1. Currently, there is almost 220,000 m² of modern retail schemes under construction with planned completion within next two years. Approximately half of this space is being built in Prague. One of the largest schemes to be delivered is the extension of Centrum Černý Most, due to open in Q2 2013.

Activity in Prague's city centre remains strong with the former Sphinx unit in the Czech National Bank property on Na Příkopě having been leased to Volksbank. Some movements have been observed in Myslbek with Marionaud having been replaced with a unique and select French concept "Yellow Corner", a store specialised in selling unique pictures from famous photographers. Shopping centres in Prague are not only upgrading their tenant mix but some of them are refurbishing their space such as Atrium Flora who are in the process of improving the vertical circulation in the centre.

Demand

Since the beginning of 2012, we have observed a regained interest from retailers for the Czech market with a particular focus on Prague and the best performing shopping centres in the capital. A majority of the new comers have entered the Czech market via franchise such as Aldo, Parfois, Carpisa, Butlers, Karen Millen, TM Lewin just to mention a few. In addition, to the Prague high street, the top shopping centres continue to upgrade and refresh their respective tenant mixes to keep up with the demand of their customers. Celio, Aldo, Bobbi Brown, Rogz have recently opened in Nový Smíchov. Gaz, Butlers, Parfois are due to open soon in Atrium Flora, whilst TM Lewin, Via Uno and The North Face have just opened in Centrum Chodov.

Prague's prime high street and luxury high street remain the most sought after locations from both new market entries and established

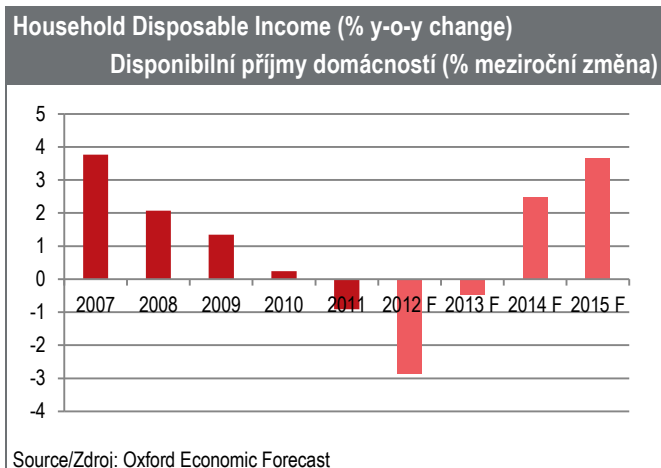
brands without flagship stores in downtown Prague. The demand from luxury retailers remains healthy with the luxury labels selecting to enter the market equally both direct or via franchise. In addition to the changes observed in the first half of the year along Parizska, Tiffany recently opened its doors to the public and other luxury labels are soon to open such as Jimmy Choo in lieu of Lacoste. The trend remains the same with new comers focused on Prague's top performing shopping centres.

Rents

Prime shopping centre rents in Prague remain at a level of €95 m²/per month (for a 100 m² unit). Other well performing shopping centres have rents ranging between €70 and 80. Weaker performing schemes may achieve rents 30 to 50% lower to maintain and attract tenants. Prime High street rents in Prague are stable at a level of €180 m²/month. However, demand levels combined with an undersupply of suitable space are in favour of a rental increase.

Forecast

In spite of new commencemnts planned for the remainder of 2012 and 2013, the development pipeline remains constrained. New projects are scarce, especially in larger cities (with the exception of Prague), where extensions are now more common. In spite of the recently recorded new market entries and the expected store openings, retailers remain cautious with their expansion plans. Due to the expected economic development in the EU in 2013 and onward, retailers are cautious and very selective in terms of location, focusing on the capital prior to expanding further to the regional cities.



Maloobchod

Nabídka

Celková plocha obchodních center v Praze zůstává nezměněna na 778 900m². Dokončil se pouze jediný projekt – Diamant nacházející se na Václavském náměstí. Ve 4. čtvrtletí 2012 očekáváme dokončení spíše regionálních projektů s výjimkou menšího retail parku na Praze 9 – Dolních Počernicích, který měl být otevřen na konci října. Ve 3. čtvrtletí byla v Praze zahájena výstavba Centra Krakov v Praze 8, který v příštím roce dodá na trh téměř 14 000 m². Na začátku 3. čtvrtletí započala výstavbu Copa Centrum na Národní v Praze 1. V současnosti je v ČR ve výstavbě téměř 220 000 m² moderních maloobchodních projektů s plánovaným dokončením v průběhu následujících dvou let. Přibližně polovina ploch se staví v Praze. Jedním z největších projektů je rozšíření Centra Černý Most, které by mělo otevřít ve 2. čtvrtletí 2013.

Centrum Prahy zůstává nadále aktivní. Bývalá jednotka Sphinx v ulici Na Příkopě, vlastněná Českou národní bankou byla pronajata Volksbank. Další změny se odehrály v Myslbeku, kde byla Marionaud nahrazena francouzským konceptem „Yellow Corner“, obchodem specializovaným na prodej jedinečných obrázků od slavných fotografů. Nákupní centra v Praze nejenže rozšiřují mix nájemců, ale některá z nich rekonstruují své prostory jako např. Atrium Flora, které instalovalo eskalátory tak, aby zlepšil vertikální tok lidí mezi patrem se službami a vyššími patry s módou.

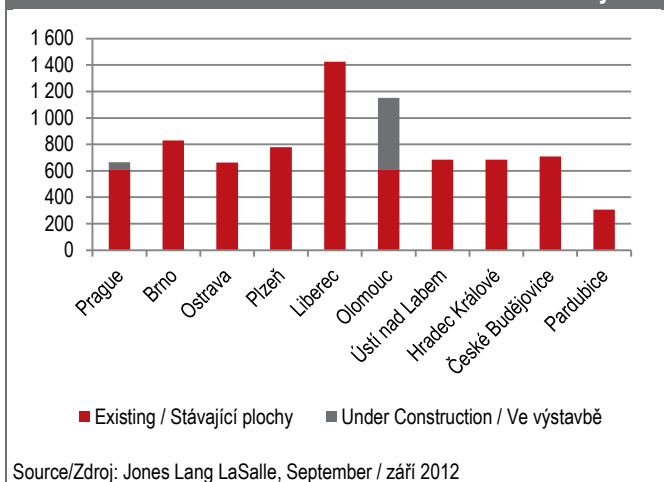
Poptávka

Od začátku roku 2012 jsme zaznamenali oživený zájem maloobchodníků o český trh se speciálním zaměřením na Prahu a její nejlépe prosperující obchodní centra. Většina nově přichozích se rozhodla vstoupit na český trh skrze franšizy jako například Aldo, Parfois, Carpisa, Butlers, Karen Millen, TM Lewin. Vyšší poptávka je patrná ve všech maloobchodních sektorech, ať už se jedná o módu, sport, doplňky, domácí dekorace, obuv či občerstvení. Kromě hlavních pražských obchodních ulic se i úspěšná obchodní centra snaží rozšířit a obnovit mix nájemců, aby udrželi krok s poptávkou zákazníků. Celio, Aldo, Bobbi Brown, Rogz otevřely své prodejny v Novém Smíchově. Gaz, Butlers, Parfois budou brzy otevírat pobočky v Atriu Flora, zatímco TM Lewin, Via Uno, The North Face již otevřely v Centru Chodov.

Pražské nejlepší obchodní ulice a luxusní nákupní třídy zůstávají nejvyhledávanějšími lokalitami jak pro nově přichozí, tak pro zavedené značky, které nemají své značkové prodejny v centru

Prahy. Poptávka od luxusních maloobchodníků zůstává silná a zájem o vstup na trh mají rovnocenně jak napřímo tak skrze franšizy. Kromě změn, ke kterým došlo již v první polovině roku na Pařížské, otevřela nedávno i Tiffany a další luxusní značky budou brzy otevřeny. Příkladem může být Jimmy Choo namísto Lacoste. Trend přitom zůstává stále stejný – nově přichozí se zaměřují především na nejúspěšnější obchodní centra.

Supply Comparison –m² per 1,000 inhabitants
Porovnání obchodních ploch v nákupních centrech v m² na tisíc obyvatel



Source/Zdroj: Jones Lang LaSalle, September / září 2012

Nájemné

Nájemné za jednotky v nejlepších pražských obchodních centrech bylo stabilní a je na úrovni 95 €/m²/měsíc (za 100 m² jednotku). Ostatní dobře fungující centra mají nájem v rozmezí 70-80 €. Hůře fungující centra mohou dosahovat nájmu i o 30-50 % nižší, aby si udržela či přilákala nájemce. U nejlepších obchodních ulic v Praze je nájemné stabilní na 180 €/m²/měsíc. Kombinace úrovně poptávky a omezené nabídky by však mohly vést k dalšímu nárůstu nájemného.

Předpověď vývoje trhu

I přes očekávané projekty ve zbytku roku 2012 a 2013 je nová výstavba stále spíše omezená. Nové projekty jsou výjimkou, zejména ve větších městech (s výjimkou Prahy), kde bude docházet spíše k rozšiřování stávajících center. I přes nedávno zaznamenané vstupy na trh a očekávané otevření nových jednotek, poptávka ze strany obchodníků zůstává omezená. Vzhledem k očekávanému ekonomickému vývoji v EU v roce 2013 a dále jsou obchodníci opatrní a expanzi směrem na východ odkládají.

Industrial

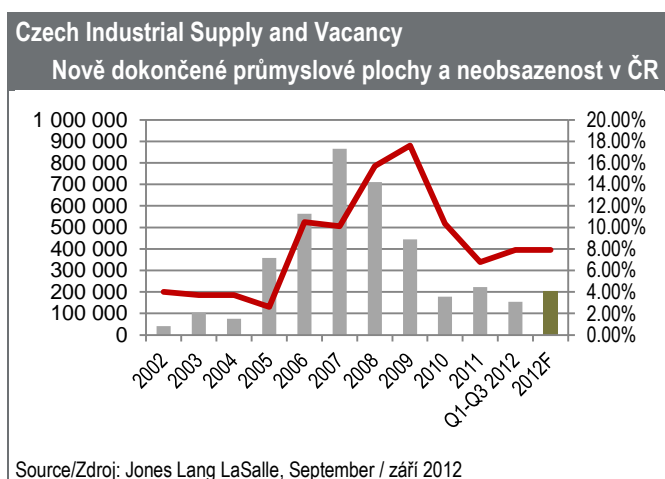
Supply

In Q3 2012, a total of 38,737 m² was delivered in five industrial parks in the Czech Republic. Approximately 84% of all new space was completed on a pre-let basis. For the first three quarters of 2012, ca. 154,000 m² were completed, which is some 5% below the completions level for the same period last year. For the entire 2012, we expect new completions to reach 200,000 m².

In terms of regional distribution, the largest amount of supply delivered in Q3 2012 was to the Central Bohemian region with Goodman completing the first phase of Mladá Boleslav Plazy.

The total stock of modern A class industrial premises (excluding ancillary office space and owner occupiers) in the Czech Republic as at Q3 2012, totalled 4,056,000 m². Greater Prague remains to be the largest industrial region in the country with approximately 41% of the total stock, followed by the Brno (17%) and Pilsen (14%) regions.

There is currently almost 174,000 m² of industrial space under construction, out of which, about 66% (116,000 m²) are being built for a specific tenant. The high level of construction activity continues in the Brno region where, in addition to CTP Invest, VGP has started construction on a new logistics park, VGP Park Brno. Construction activity has also significantly increased in Mladá Boleslav in the Central Bohemian region where approximately 43,000 m² were under construction at the end of Q3 2012.



After ten quarters of a consecutive drop in the vacancy rate in the Czech Republic, the vacancy rate is back on the rise since the

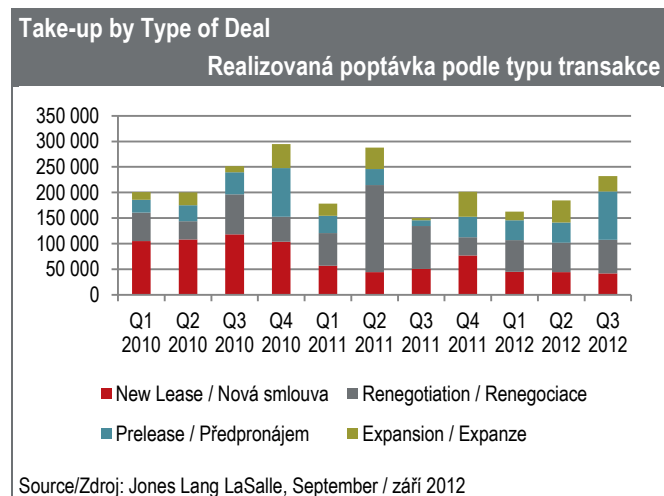
beginning of the year. At the end of Q3 2012, the vacancy rate stabilised at 7.9%, which represents an increase of 20 bps q-o-q and 110 bps y-o-y. Vacancy rates that are higher than the national average are registered in the Greater Prague, Brno, Olomouc, Ostrava and Central Bohemian regions.

Demand

For the third quarter of 2012, gross take-up reached over 232,200 m², which represents an increase of 23% q-o-q and 55% y-o-y. Net take-up (excluding renegotiations) amounted to ca. 166,500 m² (71% of total take-up). It is an approximately 30% better result than in Q2 2012 and 149% higher than in Q3 2011.

The highest leasing activity in Q3 2012 was registered in the Central Bohemian region where new deals concluded in Mladá Boleslav accounted for 37% of new take-up. Greater Prague, Pilsen and Brno regions were to follow with 24%, 18% and 16% respectively.

Manufacturing companies were behind 57% of net leases (excluding renegotiations) in Q3 2012. The second most active group were 3PL tenants who accounted for 28% of net take-up. As in previous quarters, manufacturing companies once again proved to be the major driver of the entire industrial market



Rents

Prime headline rents, traditionally achieved in Prague, remained at €3.80 - 4.50 m² / month and at €4.00 - 4.50 m² / month in Brno. Rents of up to €5.00 m² / month might be achieved in specific regions under specific market conditions due to the predominance of built to suit projects.

Průmysl a logistika

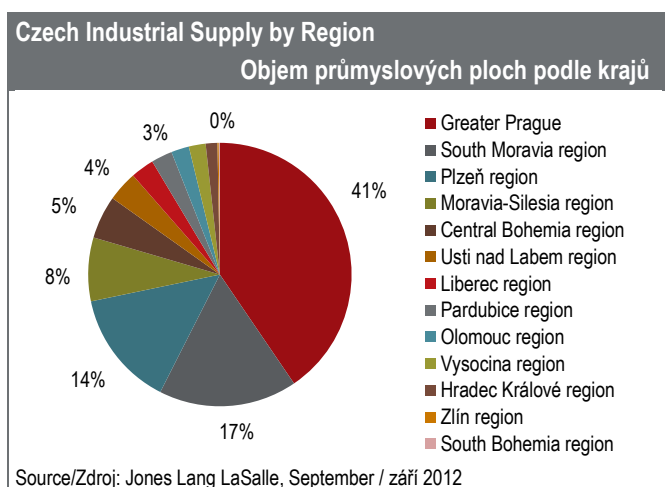
Nabídka

Ve třetím čtvrtletí roku 2012 bylo v České republice dokončeno v rámci pěti průmyslových parků celkem 37 737 m². Z toho bylo zhruba 84% postaveno pro předem sjednaného nájemce. Za prvních devět měsíců roku 2012 tak bylo celkem dokončeno již 154 000 m², což je přibližně o 5 % méně než za stejné období minulého roku. Za celý rok 2012 dosáhne celkový objem nově dokončené výstavby přibližně 200 000 m².

Nejvíce nových ploch bylo ve třetím čtvrtletí dokončeno ve Středočeském kraji, kde developer Goodman dokončil první fázi nového logistického areálu Mladá Boleslav Plazy.

Celková nabídka moderních skladových a průmyslových prostor (bez kanceláří a budov ve vlastnictví samotných uživatelů) dosáhla na konci třetího čtvrtletí roku 2012 celkem 4 056 000 m². Nejvíce průmyslových ploch třídy A se nachází v hlavním městě (41 %). Na druhém místě je Brno s 17 %, následováno Plzní (14 %).

Ve výstavbě se v současné době nachází přibližně 174 000 m². Přibližně 66 % (116 000 m²) tvoří projekty, které se staví na základě předpronájmu. Čilý stavební ruch pokračuje v brněnském regionu, kde kromě CTP Invest začal s výstavbou nového parku VGP Park Brno také developer VGP. Rušno je rovněž na Mladoboleslavsku, kde se momentálně staví 43 000 m².



Po deseti kvartálech nepřetržitého poklesu míry neobsazenosti začal tento ukazatel od začátku roku 2012 mírně růst. Na konci třetího čtvrtletí vzrostla na 7,9 %, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 20 bazických bodů a meziroční nárůst o 101 bodů. Vyšší

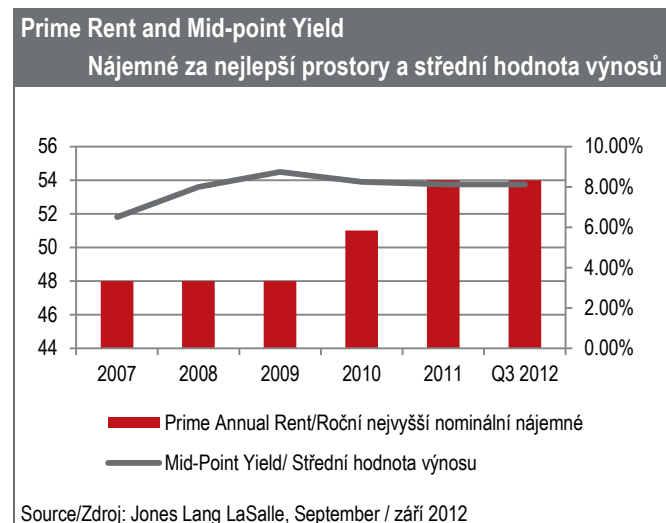
míra neobsazenosti než je celostátní průměr byla na konci uplynulého čtvrtletí zaznamenána v Praze, Brně, Olomouci, Ostravě a Středočeském kraji.

Poptávka

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla ve třetím čtvrtletí 232 200 m², což je zhruba o 55 % více než v roce 2011 a o 23 % více než v předchozím kvartále. Čistá realizovaná poptávka (bez renegociací) dosáhla ve třetím čtvrtletí celkem 166 500 m² (71 % hrubé poptávky). Vůči 2. čtvrtletí je to o 30 % lepší výsledek a oproti stejnému období v loňském roce dokonce o 149 % lepší výsledek.

Nejvíce ploch se ve třetím čtvrtletí pronajalo ve Středočeském kraji. Nové pronájmy uzavřené na Mladoboleslavsku tvořily 37 % z celkového objemu uzavřených transakcí v ČR. Regiony, které se umístily na dalších místech, jsou Praha a okolí (24 %), Plzeňsko (18 %) a Brněnsko (16 %).

Podíl výrobních firem na čisté realizované poptávce dosáhl 57%. Druhou neaktivnější skupinou byly 3PL společnosti s 28% poptávky. Tak jako v předchozích čtvrtletích se potvrzuje, že výrobní sektor je jedním z hlavních tahounů celého trhu průmyslových a logistických nemovitostí v České republice.



Nájemné

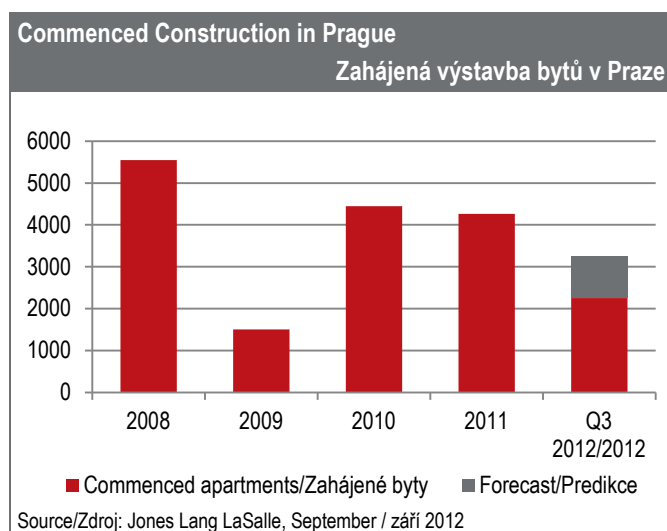
Nejvyšší nominální nájemné se v Praze nadále pohybuje mezi 3,80 až 4,50 €/m²/měsíc a v Brně 4,00 až 4,50 €/m²/měsíc. V regionech se specifickými tržními podmínkami, zejména s převažující výstavbou na míru, dosahují nájemní výnosy až 5,00 €/m²/měsíc.

Residential market

Supply

In the first half of 2012, a total of 1,130 apartments were commenced and at the end of Q3, the total was already above 2,250 units. By the end of the year, a further 1,250 flats could start construction, however, we expect a slightly more conservative development figure of ca. 1,000 units.

From a location perspective, the strongest supply this year was recorded in Prague 9, followed by Prague 10. In these two districts alone, more than 50% of all new apartments have commenced construction.

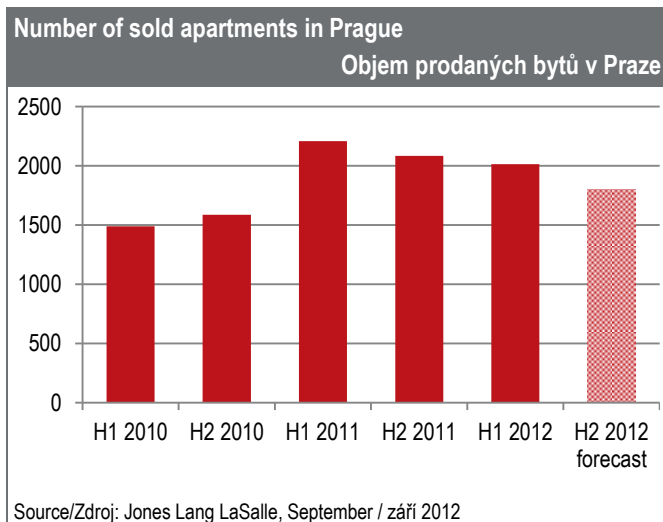


Currently, there are more than 6,000 apartments under construction in Prague, with expected completion between 2012 and 2014. The majority of this space is being built in Prague 9, Prague 5 and Prague 10.

Demand

In 2012, after a relatively good first half of the year, we expect ca. 3,500 – 4,000 units to be sold. At the end of H1 2012, a total of 2,013 apartments were sold. Most apartments, in the last two years, were sold in Prague 9, Prague 5 and Prague 10. This is due in part by the presence of the largest developers and the fact that in these areas they have their largest projects.

Over the last two years, we have also recorded slight changes in the unit mix structure of the sales of apartments. Particularly noticeable is the decrease on sales of 1+kk apartments, and an increase in sales of mainly larger apartments of 4 + kk.



Available Apartments

Since 2010, when the number of available units reached almost 9,000, we recorded, mainly in the second half of last year and the first half of this year, significant declines of 5.8% and 9.2% respectively. The major decrease in available units is also most apparent in completed residential projects. Nowadays, there are 7,400 vacant units on the Prague market in completed projects, projects under construction and projects in a pre-sale phase.

Price levels

From the middle of 2011 to H1 2012, the average price of new projects dropped by 9.5%. Currently, the average net price in new development projects in Prague, is at CZK 47,880 per sqm of inner area (excl. VAT).

Mortgage market

One of the features which has certainly had a positive influence on the upward trend in demand, was the rapid and deep decline of mortgage interest rates. The average interest rate of housing loans for households at the end of 2009 was about 5.6% and in August 2012 it was 3.8% (source: Czech National Bank). According to Fincentrum Hypoindex the average interest rate for mortgage loans only, is even lower, currently below 3.5%. This was supported by another decrease of basic interest rates by the Czech National Bank in September, to 0.25%, while another slight drop is expected by the end of this year.

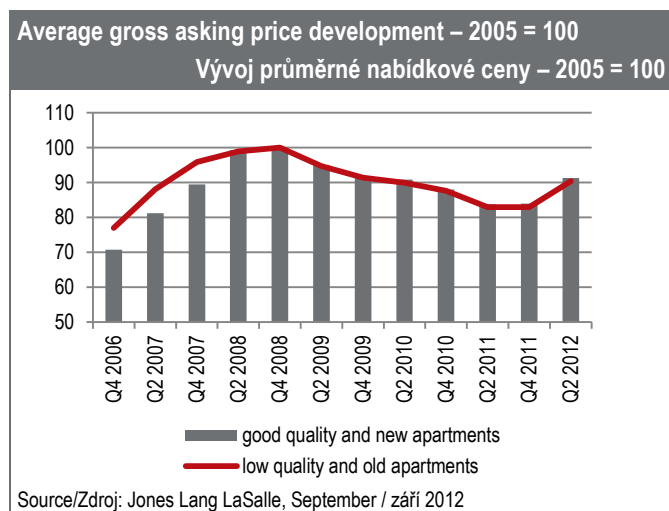
Rezidenční trh

Nabídka

V první polovině roku 2012 bylo zahájeno pouze 1 130 bytů, ale na konci 3. čtvrtletí dosáhl počet zahájených jednotek už celkem 2 250 bytů. Do konce roku by mohla začít výstavba dalších cca 1 250 bytů, přesto očekáváme spíše konzervativnější vývoj s cca 1,000 nově zahájenými jednotkami.

Z hlediska lokality byla letos největší bytová nabídka zaznamenána na Praze 9, následovaná Prahou 10. V těchto dvou obvodech bylo zaznamenáno více jak 50% všech nově zahájených bytových jednotek.

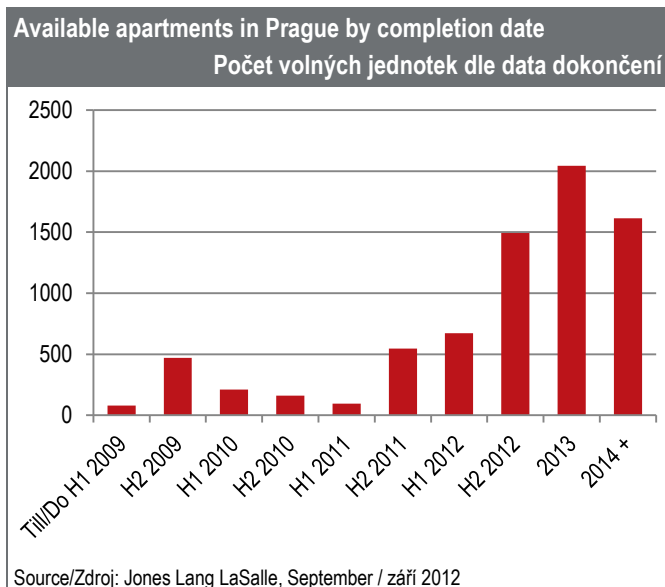
V Praze je v současnosti ve výstavbě více jak 6 000 bytů s očekávaným dokončením v rozmezí let 2012 a 2014. Většina z nich se staví na Praze 9, Praze 5 a Praze 10.



Poptávka

Po relativně silném prvním pololetí očekáváme, že v roce 2012 bude prodáno cca 3 500 – 4 000 bytových jednotek. Na konci 2. čtvrtletí 2012 bylo prodáno 2 013 bytů. Během posledních dvou let byla většina bytů prodána na Praze 9, Praze 5 a Praze 10. Bylo to dáno částečně přítomností velkých developerů a rovněž kvůli tomu, že v těchto distriktech mají své největší projekty.

V průběhu posledních dvou let jsme rovněž zaznamenali malé změny ve struktuře prodeje bytů z hlediska jejich skladby. Evidentní je pokles prodeje bytů 1+kk a naopak nárůst prodeje větších bytů 4+kk.



Volné byty

Od roku 2010, kdy počet volných jednotek dosáhl hodnoty téměř 9 000, jsme zaznamenali značný pokles volných bytů, a to především ve druhé polovině roku 2011 a v první polovině letošního roku, kdy objem volných bytů klesl o 5,8 % respektive o 9,2 %. Velký pokles volných bytů je zřejmý především v dokončených rezidenčních projektech. V současnosti evidujeme 7 400 volných bytů na pražském trhu a to v dokončených projektech, projektech ve výstavbě a projektech ve fázi předprodeje.

Ceny

Od poloviny roku 2011 do první poloviny roku 2012 se průměrná cena u nových projektů snížila o 9,5 %. V současnosti je průměrná čistá cena nových projektů v Praze na úrovni 47 880 Kč/m² vnitřní podlahové plochy (bez DPH).

Hypoteční trh

Jedním z nejdůležitějších jevů, který pozitivně ovlivnil nárůst poptávky, byl strmý pokles hypotečních úroků. Průměrná úroková sazba na úvěry na bydlení pro domácnosti byla na konci roku 2009 okolo 5,6 % a v srpnu 2012 byla již na 3,8 % (zdroj: Česká národní banka). Podle Fincentrum Hypoindex je průměrný úrok u hypotečních úvěrů dokonce nižší, pod 3,5% úrovní. To bylo podpořeno především dalším poklesem základní úrokové sazby České národní banky v září 2012, a to na 0,25 %, přičemž další mírný pokles se očekává koncem tohoto roku.

Market Practice

Leasing Market Practice

Lease Length

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

Payment Terms

- Rents are quoted in € or CZK and paid quarterly in advance in either € or CZK

Rental Deposit

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

Other Charges

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

Insurance

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

Incentives

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

Obvyklé nájemní podmínky

Doba nájmu

- Průměrná doba nájmu je 5 let.
- U kanceláří v centru města je standardní nájemní doba 3-5 let, na okrajích města 5-7 let. V některých případech lze dohodnout delší nájemní vztah. Standardem se stává možnost přerušit nájmu po 3 letech.

Platební podmínky

- Nájem jsou uváděné buď v € nebo Kč a placené čtvrtletně předem buď v EUR nebo Kč.

Záloha na nájemné

- Poměrně běžná je záloha v bance ve výši nájemného na 3 měsíce (kanceláře a průmyslové nemovitosti)
- Záloha může být nájemné za 3 nebo 6 měsíců složené v bance nebo bankovní záruka (maloobchod)
- Indexace nájemného je roční, dle evropské inflace (úroveň CPI)

Další poplatky

- Další poplatky se skládají ze Servisních poplatků a spotřeby energií kdy přímá spotřeba je hrazena zvlášť (kanceláře a průmyslové nemovitosti)
- Další poplatky sestávají ze Servisních poplatků a nákladů na propagaci (maloobchod)

Pojištění

- Pojistné: pronajímatel hradí náklady na pojištění budovy (zohledněné v servisních poplatcích). Nájemce hradí pojistné vlastních prostor, včetně obecné odpovědnosti.

Zvýhodnění

- Pronajímatel může nabízet i další výhody. Tyto jsou obecně ve formě nájemních prázdnin nebo příspěvkem na dovybavení interiéru.



Real value in a changing world

Contacts

Tewfik Sabongui
Managing Director
Jones Lang LaSalle
Czech Republic

+420 224 234 809
tewfik.sabongui@eu.jll.com
www.joneslanglasalle.cz

Ondřej Novotný
Head of Research
Jones Lang LaSalle
Czech Republic

+420 224 234 809
ondrej.novotny@eu.jll.com
www.joneslanglasalle.cz

Prague 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.com