

**- CREN -**  
**Croatian Real**  
**Estate**  
**Newsletter**

**filipović**  
business advisory ltd.

---

Broj 50, prosinac 2010.

---

**POKROVITELJI CREN-a**



*Sretan Vam Božić*  
*i*  
*uspješna*  
*Nova 2011. godina!*

## SADRŽAJ

<b>1. BOŽIĆNI DOMJENAK ZA MALE ARHITEKTE, DEVELOPERE I GRAĐEVINARE ARHITEKTONSKA RADIONICA „MISLIMO GRAD“ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. INTERVJU Željko Ožbolt, DTZ Studio Ožbolt d.o.o.....</b>	<b>5</b>
<b>3. STATISTIKA.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – prosinac 2010.....</b>	<b>8</b>
<b>3.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2.1. Indeksi građevinskih radova u kolovozu 2010.....</b>	<b>8</b>
<b>3.2.2. Izvršeni građevinski radovi, narudžbe i stambena gradnja u trećem tromjesečju 2010., pravne osobe s 20 i više zaposlenih .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.3. Izdana odobrenja za građenje u listopadu 2010. ....</b>	<b>9</b>
<b>3.2.4. Izdana odobrenja za uporabu građevina u 2009.....</b>	<b>10</b>

## TEMA BROJA - INTERVJU:

**Željko Ožbolt  
DTZ Studio Ožbolt d.o.o.**



## HRVATSKO TRŽIŠTE NEKRETNINA



## BOŽIĆNI DOMJENAK

### ZA MALE ARHITEKTE, DEVELOPERE I GRAĐEVINARE

#### ARHITEKTONSKA RADIONICA „MISLIMO GRAD“

U petak, 17. prosinca 2010. godine, u Društvu arhitekata Zagreba održan je Božićni domjenak u organizaciji Filipović poslovnog savjetovanja d.o.o. Ove godine smo u sklopu Božićnog domjenka organizirali arhitektonsku radionicu za djecu pod nazivom 'Mislimo grad'.

Pokrovitelji su bili Društvo arhitekata Zagreba, Udruženje hrvatskih arhitekata, Odbor Arhitektura i djeca Hrvatske komore arhitekata i projekt Hura arhitektura.

Radionicu na kojoj je sudjelovalo oko 40 djece vodile su arhitektice Mia Roth Čerina i Aneta Mudronja Pletenac, uz pomoć volontera Darije Štrelov, Margarete Čurić, Antonije Veljačić, Jelene Čurić i Branimira Becić.



Radionica je zamišljena s ciljem osvještavanja kod djece pojmova grada, planiranja grada i stanovanja i korištenja grada kroz elemente aktivnog sudjelovanja. Poticalo se djecu da razmisle i izraze svoje ideje o sretnom i zdravom životu u gradu kao prostoru. Odvijala se u tri dijela. Nakon uvodne prezentacije, razgovora i međusobnog upoznavanja voditelja i djece, tijekom kojeg je objašnjena tema formiralo se šest manjih grupa koje su na zadanoj matrici kockama od stiropora gradili svoju zamišljenu sliku grada kojoj su osim likovnih elemenata davali i sadržaj i scenarij za život. Na kraju su

svoje modele pokušali prenijeti u planove, koji su potom bili izloženi na zidovima kao mala izložba. S obzirom na zahtjevnost teme i dob djece, koja su mahom bila predškolska, dogodilo se uspješno kreativno iskustvo za voditelje i male polaznike koje se pretvorilo u međusobno učenje kroz igru.



Ova je radionica bila jedna u nizu aktivnosti koje provode spomenute institucije, a čiji su ciljevi definirani programom Architecture & Children UIA (Međunarodnog udruženja arhitekata): edukacija djece i mladih u temama arhitekture, urbanizma i nasljeđa ima cilj odgoja budućih korisnika prostora, koji će moći aktivno sudjelovati u njegovom stvaranju i očuvanju.

Upravo su u tijeku arhitektonske radionice koje se u školskoj godini 2010./2011. provode u partnerstvu Društva arhitekata Zagreba, Odbora Arhitektura i djeca Hrvatske komore arhitekata i Udruge za promicanje vizualne kulture OPA, u kojima različiti arhitektonski uredi vode radionice u suradnji sa zagrebačkim osnovnim školama.

Pozivamo vas da se, ukoliko ste zainteresirani za sudjelovanje, potporu, doniranje materijala ili sponzoriranje, obratite na e-mail: [programi@d-a-z.hr](mailto:programi@d-a-z.hr).

#### POKROVITELJI:



UDRUŽENJE  
HRVATSKIH  
ARHITEKATA



HRVATSKA KOMORA  
ARHITEKATA



DRUŠTVO ARHITEKATA  
ZAGREBA

#### INICIJATOR, ORGANIZATOR I SPONZOR:

filipović  
poslovno savjetovanje d.o.o.

## 2. INTERVJU

**Željko Ožbolt**  
**DTZ Studio Ožbolt d.o.o.**



### HRVATSKO TRŽIŠTE NEKRETNINA

**Molim Vas da se ukratko predstavite.**

Vlasnik sam DTZ Studija Ožbolt d.o.o. Hrvatska sa sjedištem u Zagrebu i član investicijskog tima DTZ.a za Središnju i Istočnu Europu.

Koordiniram aktivnosti DTZ-a u Hrvatskoj te svojim znanjem, iskustvom i kontaktima s najvećim lokalnim developerima i ulagačima sudjelujem u svim velikim projektima te tvrtke.

Karijeru sam započeo 1979. godine radeći za jedno od najvećih državnih izvoznih poduzeća kao voditelj odjela. 1995. sam osnovao Ožbolt d.o.o. Prvi kontakt s DTZ-om sam uspostavio 2003. godine, a 2006. godine sam finalizirao ugovor s DTZ-om.

Studirao sam na Sveučilištu u Zagrebu, a diplomirao na Ekonomskom fakultetu sa specijalizacijom za vanjsku trgovinu.

Tvrtku Studio Ožbolt d.o.o. osnovao sam 1995. godine u Zagrebu. Tokom godina firma se postepeno širila i pored posredovanja u prometu nekretninama svoju djelatnost i energiju usmjerila je u pružanje širokog spektra usluga vezanih uz nekretnine kao što su kupnja, prodaja, zakup, najam, property management, konzalting, organiziranje procjena nekretnina od strane ovlaštenih sudskih vještaka, i.t.d.

Tvrtku vodi tim iskusnih stručnjaka u svom radnom području, te tvrtka zapošljava visokoobrazovane kadrove i surađuje sa stručnjacima koji u potpunosti zadovoljavaju potrebe stručnog praćenja poslovanja s nekretninama (javni bilježnik, odvjetnik, sudski vještak za graditeljstvo, dipl.ing. arhitekture, dipl.ing. građevinarstva, procjenitelji nekretnina). Svoj posao nastojimo obavljati maksimalno stručno i diskretno.

**Vaša firma Studio Ožbolt d.o.o. u suradnji je s međunarodnom kompanijom DTZ. Objasnite nam na koji način surađujete.**

Suradnja je počela negdje 2003. godine. U početku je to bilo neformalno, a kasnije smo naš odnos razvili i regularili Ugovorom o suradnji i korištenju njihovog zaštitnog znaka. Naime DTZ kao firma sa 43 ureda po cijelom svijetu i sa preko 10.000 zaposlenih / sjedište u Londonu/ pokazala je interes za širenje aktivnosti na ovaj dio jugoistočne Europe, tako da mi danas iz Zagreba praktički pokrivamo područje bivše države. Osnovni smisao naše suradnje je da stranim investitorima,

fondovima i općenito korporativnim strankama, s kojima DTZ inače surađuje na ostalim tržištima u svijetu, a koji pokazuju interes za ulaganja i aktivnosti na ovom području, pružamo adekvatne usluge. Tako recimo ako neki strani fond odluči kupiti neku nekretninu ili "paket nekretnina" u Hrvatskoj, po principu "sell and lease back", tada mi pored pomoći prilikom sklapanja takvog posla, kasnije obavljamo posao „Property Management“-a, dakle upravljamo s njihovom imovinom u Hrvatskoj.

Pored ostalog nama je interesantna mogućnost korištenja njihovog "networka". To dolazi do izražaja pogotovo u zadnje vrijeme kada se krenulo u realizaciju DTZ-ovog novog zaštićenog slogana "Bringing you the Power of One" dakle bilo gdje u svijetu DTZ želi pružiti svojim klijentima isti nivo kvalitete usluge i na taj način stvoriti osjećaj sigurnosti i povjerenja kod svojih klijenata. To je danas u ovim turbulentnim vremenima naročito važno.

### **Recite nam Vaše mišljenje o trenutnom stanju na hrvatskom tržištu nekretnina.**

Trenutačno stanje na tržištu nekretnina je odraz općeg stanja gospodarstva u Hrvatskoj, za koje znamo kakvo je. Globalna kriza koja je prisutna već nekoliko godina onemogućava normalan rad na području nekretnina. Evidentno je da smo u vrijeme "booma" i velike potražnje u svim vrstama nekretnina nemilice "zidali" cijene nekretnina. Sada nam se to vraća kao bumerang. U nekim segmentima kao što je rezidencijalni sektor nagomilale su se količine neprodanih stanova. Potencijalni kupci, zbog visokih cijena nekretnina, te zbog nemogućnosti plaćanja skupih kredita nisu mogli pratiti taj trend što je rezultiralo padom realiziranih kupoprodaja i porastom zaliha. Na taj način se tržište nekretnina postupno pretvorilo u tržište kupaca, koji sada diktiraju cijene

nekretnina. Imamo slučajeve kada se posao uspio realizirati tek nakon korekcije cijene za cca 20 do 30%. Ulaskom u EU prema našim predviđanjima mora doći do veće diferencijacije cijena nekretnina. Naime cijene kvalitetnih nekretnina na dobrim lokacijama će zadržati cijene pa čak imati trend povećanja, dok će se ostale morati korigirati i to na niže.

### **Po Vašem mišljenju, postoji li previše trgovačkih centara u Hrvatskoj?**

Obzirom da su banke jedno vrijeme bile zatrpane zahtjevima razno raznih developera i investitora za financiranje shopping centara na "najboljim lokacijama" za potrebe jedne od njih radili smo opsežnu analizu u tom segmentu tržišta u kojoj smo snimili sve postojeće shopping centre, projekte u gradnji, projekte na papiru. Nakon detaljne analize došli smo do zaključka da je do 2009. godine sve išlo prema europskim trendovima i da smo se približavali europskom nivou /naročito Zagreb/ kvadrati prodajnog prostora/po glavi stanovnika, međutim ulaskom u krizu 2008. i produblivanjem krize zadnjih 2 godine došlo je do znatnijih poremećaja. Naime slabljenjem kupovne moći, pesimizam potrošača zbog opće situacije, doveo je do smanjenja potrošnje. Oni shopping centri koji su "uhvaćeni na spavanju" uljuljani u dosadašnje odlične rezultate, koji nisu išli u osvježenja sa novim trendovskim brandovima, na čijim lokacijama su niknuli novi kapaciteti, našli su se u problemima. Ako ova kriza potraje, a svi parametri govore da bi mogla trajati još 1 do 2 godine, bojim se da će neki od shopping centara dijeliti sudbinu onih u Mađarskoj gdje su se neki od njih zatvarali ili pretvarali u skladišta.

## **Kakvo je stanje tržišta u sektoru uredskih prostora?**

Što se tiče poslovnih nekretnina (uredi, skladišta, lokali) situacija je nešto bolja i to u segmentu zakupa, međutim potencijalni korisnici (zakupoprimci) također vrše pritisak na nivo cijena. U nastojanju da smanje troškove poslovanja, firme su prisiljene seliti iz većih i skupljih u manje i jeftinije prostore. U ovom području na sreću nema prevelikih zaliha, jer se nakon nagle ekspanzije tijekom 2007. i 2008. kada je na tržište izašlo nekih 100.000 do 120.000 m<sup>2</sup> novih uredskih prostora nije pojavio niti jedan ozbiljniji projekt. Iznimka je projekt GREENGOLD na uglu Radničke i Vukovarske, koji je započeo sa gradnjom ove godine i izaći će na tržište u 10. mjesecu 2011. To je mješoviti „mix used“ projekt sa uredima, shopping centrom, hotelom i kongresnim centrom te fitnessom, odnosno wellnessom sa otprilike 100.000 m<sup>2</sup> prostora za iznajmljivanje (lettable area) za kojeg mogu slobodno reći da će postati "srce" poslovnog života ovog dijela grada, a imajući u vidu ostale poslovne komplekse u okruženju i cijelog Zagreba. Kao "official letting agency" za cijeli taj projekt sa zadovoljstvom mogu istaći da unatoč krizi, „preletting“ ide vrlo dobro i da su mnoge firme na vrijeme prepoznale kvalitetu tog projekta.

Industrijski sektor - skladišta (logistika) je jedan od najnerazvijenijih sektora. To je posljedica općeg trenda zanemarivanja proizvodne djelatnosti u Hrvatskoj. Dok se nešto ne promjeni u vođenju gospodarske politike na nivou cijele Hrvatske, nemoguće je da taj sektor oživi. Po kojoj logici može industrijski sektor biti izložen istim davanjima (komunalna i vodna naknada) kao i shopping centri. Osim toga visoke cijene zemljišta, bez adekvatne

infrastrukture također onemogućuju razvoj tog sektora.

## **Možete li usporediti tržište nekretnina u Hrvatskoj s ostalim zemljama u regiji?**

Na nedavno održanoj konferenciji u Parizu na kojoj su sudjelovale sve filijale DTZ Central Eastern Europe, tržište Hrvatske, Mađarske, Rumunjske Bugarske ocijenjeno je kao "hladno", a to znači da zajedno sa tim zemljama nismo na nišanu pravih, velikih investitora. Jedina iznimka u tom području je Poljska i donekle Češka gdje se tržište počelo oporavljati od krize i označeno je kao "toplo "ali ne i vruće" kao recimo Njemačko. Veliki investitori koji su se u doba krize opekli šireći svoje aktivnosti na nestabilna tržišta, sada svoje aktivnosti usmjeravaju na sigurnija tržišta. Takav stav donosi sigurno manje prihode, ali osigurava stabilnost i sigurnost povrata investicija.

## **Očekujete li poboljšanje na hrvatskom tržištu nekretnina?**

Oporavak tržišta nekretnina u Hrvatskoj ovisiti će prvenstveno o brzini stvaranja uvjeta u gospodarstvu, za pokretanje novog investicijskog ciklusa. Naravno da je to povezano i sa stanjem na globalnom tržištu nekretnina, te sa završetkom pregovora oko ulaska Hrvatske u EU. Smatram da će to biti dovoljan signal pravim strateškim investitorima za konačni dolazak u Hrvatsku. Do tada će se još dodatno profilirati firme koje se bave nekretninama i na taj način biti u mogućnosti pružiti dovoljno kvalitetan servis u tom sektoru. To je nova šansa koja otvara velike mogućnosti, a na nama je da je adekvatno iskoristimo.

### 3. STATISTIKA

#### 3.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – prosinac 2010.

	prosječna cijena EUR/m <sup>2</sup>	raspon cijena EUR/m <sup>2</sup>
<b>ZAGREB</b>		
<b>stambeni prostor</b>		
stanovi	<b>1.829</b>	<b>727 - 6666</b>
kuće	<b>1.741</b>	<b>437 - 9.167</b>
<b>poslovni prostor</b>		
uredi	<b>1.833</b>	<b>1.300 - 2.857</b>
lokali	<b>2.378</b>	<b>722 - 8.663</b>
poslovne zgrade	<b>1.322</b>	<b>618 - 3.793</b>
<b>OBALA</b>		
<b>stambeni prostor</b>		
stanovi	<b>1.923</b>	<b>790 - 6.383</b>
kuće	<b>1.714</b>	<b>750 - 10.000</b>
<b>poslovni prostor</b>	<b>1.710</b>	<b>482 - 8.298</b>
<b>turistički objekti</b>	<b>2.684</b>	<b>1.050-4.500</b>

Prosjeci se izračunavaju prema trenutnoj ponudi Burze nekretnina d.o.o. koju možete vidjeti na [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)

#### 3.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva

##### 3.2.1. Indeksi građevinskih radova u kolovozu 2010.

Građevinski radovi u kolovozu 2010. u odnosu na kolovoz 2009. manji su za 11.7%. Građevinski radovi u razdoblju od siječnja do kolovoza 2010. manji su za 17.2% u usporedbi s radovima u razdoblju od siječnja do kolovoza 2009.

U kolovozu 2010. :

- prema vrstama građevina, na zgradama je odrađeno 47.0% ukupnih sati rada, a na ostalim građevinama 53.0%;
- prema vrstama gradnje, na novim je građevinama odrađeno 60.0% ukupnih sati rada, a na rekonstrukcijama, popravcima i održavanju 40.0%.

*Priopćenje: Indeksi građevinskih radova u kolovozu 2010., Državni zavod za Statistiku, Zagreb 2010.*



### 3.2.2. Izvršeni građevinski radovi, narudžbe i stambena gradnja u trećem tromjesečju 2010., pravne osobe s 20 i više zaposlenih

Vrijednost novih narudžaba:

- u trećem tromjesečju 2010. manja je za 24.2% u odnosu na isto razdoblje 2009.
- u razdoblju od siječnja do rujna 2010. manja je za 45.7% u odnosu na isto razdoblje 2009.

Vrijednost izvršenih radova s vlastitim radnicima:

- u trećem tromjesečju 2010. manja je za 28.7% u odnosu na isto razdoblje 2009.
- u razdoblju od siječnja do rujna 2010. manja je za 30.9% u odnosu na isto razdoblje 2009.

U razdoblju od siječnja do rujna 2010. građevinska poduzeća s 20 i više

zaposlenih završila su 2 988 stanova, što je za 46.2% manje nego u istom razdoblju 2009. Potkraj rujna 2010. ta poduzeća imala su 5 356 stanova u gradnji (nezavršenih stanova), što je za 37.1% manje nego u istom razdoblju 2009.

*Priopćenje: Izvršeni građevinski radovi, narudžbe i stambena gradnja u trećem tromjesečju 2010., pravne osobe s 20 i više zaposlenih, Državni zavod za Statistiku, Zagreb, 2010.*

### 3.2.3. Izdana odobrenja za građenje u listopadu 2010.

U listopadu 2010. izdano je 860 odobrenja za građenje, što je za 22.8% manje u odnosu na listopad 2009. Ukupan broj izdanih odobrenja za građenje u razdoblju od siječnja do listopada 2010. manji je za 14.3%, u usporedbi s istim razdobljem 2009. U listopadu 2010.:

- prema vrstama građevina, 83.3% odobrenja izdano je za

zgrade, a 16.7% za ostale građevine

- prema vrstama građenja, 83.3% odobrenja izdano je za novogradnju, a 16.7% za rekonstrukcije.

Prema izdanim odobrenjima za građenje u listopadu 2010. predviđeno je građenje 1 278 stanova s prosječnom površinom od 90.3 m<sup>2</sup>.

*Priopćenje: Izdana odobrenja za građenje u listopadu 2010., Državni zavod za Statistiku, Zagreb, 2010.*

### 3.2.4. Izdana odobrenja za uporabu građevina u 2009.

U 2009. izdano je 6 808 odobrenja za uporabu građevina, što je za 13.0% manje nego u 2008. U 2009:

- prema vrstama građevina za zgrade je izdano 88.3% od ukupno izdanih odobrenja za

uporabu građevina, a za ostale građevine 11.7%

- prema vrstama gradnje, 87.0% odobrenja za uporabu građevina izdano je za novogradnju, a 13.0% za rekonstrukcije.

*Priopćenje: Izdana odobrenja za uporabu građevina u 2009., Državni zavod za Statistiku, Zagreb, 2010.*

IZDAVAČ:

**Filipović poslovno savjetovanje d.o.o.**

Trg bana Josipa Jelačića 3/V  
10000 Zagreb – Hrvatska  
Tel: +385 1 481 69 69  
Fax: +385 1 483 80 60  
e-mail: [cren@filipovic-advisory.com](mailto:cren@filipovic-advisory.com)

**Želja nam je da Croatian Real Estate Newsletter / CREN bude brz i kvalitetan izvor informacija svima koji djeluju u sektoru nekretnina, od developera, projektanata, izvođača građevinskih radova do agencija za posredovanje i dr. Molimo Vas da Vaše komentare, prijedloge i mišljenja pošaljete na [cren@filipovic-advisory.com](mailto:cren@filipovic-advisory.com) kako bismo poboljšali CREN i učinili ga vodećim medijem o hrvatskom tržištu nekretnina.**

**Redakcija: urednik Vladimir Filipović, Marija Noršić, Petra Škevin i Natalija Vulić.**

