

TEMA BROJA:

Intervju

Leo Penović

voditelj programa Zagreb na Savi

**Zagreb na Savi
mora biti otvoren svima**

Pokrovitelji CREN-a:

SADRŽAJ

1. NAJAVA

Deseta godišnja međunarodna konferencija o hrvatskom tržištu nekretnina	3
--	---

2. TEMA BROJA

Intervju Leo Penović, voditelj programa Zagreb na Savi Zagreb na Savi mora biti otvoren svima	4
---	---

3. STATISTIKA

3.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – prosinac 2013.	9
3.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva	9
3.2.1 Indeksi građevinskih radova u listopadu 2013.	9
3.2.2 Izvršeni građevinski radovi, narudžbe i stambena gradnja u trećem tromjesečju 2013., poslovni subjekti s 20 i više zaposlenih	10



Deseta godišnja međunarodna konferencija o hrvatskom tržištu nekretnina

ZagREb 2014.

Poslovne nekretnine

Energetika

Infrastruktura

Održivost

EU fondovi

Proslavimo zajedno našu jubilarnu desetu godišnjicu!

9. i 10. travanj 2014.

Esplanade Zagreb Hotel, Hrvatska

Zemlja Partner



UK
TRADE &
INVESTMENT



Ujedinjeno Kraljevstvo
Velike Britanije i
Sjeverne Irske

Glavni Institucionalni Pokrovitelji



Ministarstvo turizma
REPUBLIKE HRVATSKE



Ministry of Construction and Physical Planning
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREDENJA

Organizator

filipović
poslovno savjetovanje d.o.o.

Industry Partner

mipim 25
The world's property market

Tehnološki partner

SIEMENS

Agencija partner

AGENCIJA
ZA INVESTICIJE
I KONKURENTNOST

Pokrovitelji

AmCham

**ADVANTAGE
AUSTRIA**

Green Dimension



Official rent-a-car

Hertz

Brončani sponzori

DAIKIN

ACO

Vaillant

INVENTO PRO

Srebrni sponzori

**ASCENDANT
CAPITAL ADVISORS**

**ERIF
Grupa**

Institucionalni partner

**European Bank
for Reconstruction and Development**

Zeleni sponzori

meridian16

Danfoss

TECE
intelligent water technology

Schöck
innovative Building Solutions



Sponzori

**SCOTT
BROWNRIFF**

**VALAMAR
HOTELS & RESORTS**

il brand

Ekskluzivni medijski pokrovitelji

Jutarnji LIST

Medijski pokrovitelji

Balkans.com

Southern.hr

domosfera.hr

privredni vijestnik

EuropaProperty.com

SeeNews

REP Europe Real Estate

PIE PROPERTY INVESTOR EUROPE

ACROSS

2. TEMA BROJA



Leo Penović

voditelj programa Zagreb na Savi

Zagreb na Savi mora biti otvoren svima

Molimo Vas da se predstavite našim čitateljima.

Po struci sam građevinski inženjer, a cijelu karijeru posvetio sam upravljanju projektima. Dosad su timovi koje sam vodio uspješno realizirali brojne projekte, ukupne vrijednosti više od 500 milijuna eura. Posljednji projekt koji sam vodio jest izgradnja Arena centra na Laništu koji smo završili s 2% manjim troškovima od planiranih te koji je dobio nagradu Hrvatske udruge za upravljanje projektima, prema međunarodno postavljenim kriterijima. Posljednjih godinu i pol dana vodim razvoj Programa zaštite, uređenja i korištenja rijeke Save od granice s Republikom Slovenijom do Siska, poznatijeg kao Zagreb na Savi.

Predstavite nam projekt Zagreb na Savi.

Zagreb na Savi je višenamjenski projekt s primarnim ciljem zaustavljanja negativnih trendova u okolišu uz istovremeno buđenje potencijala rijeke Save. Stanje rijeke Save na potezu od

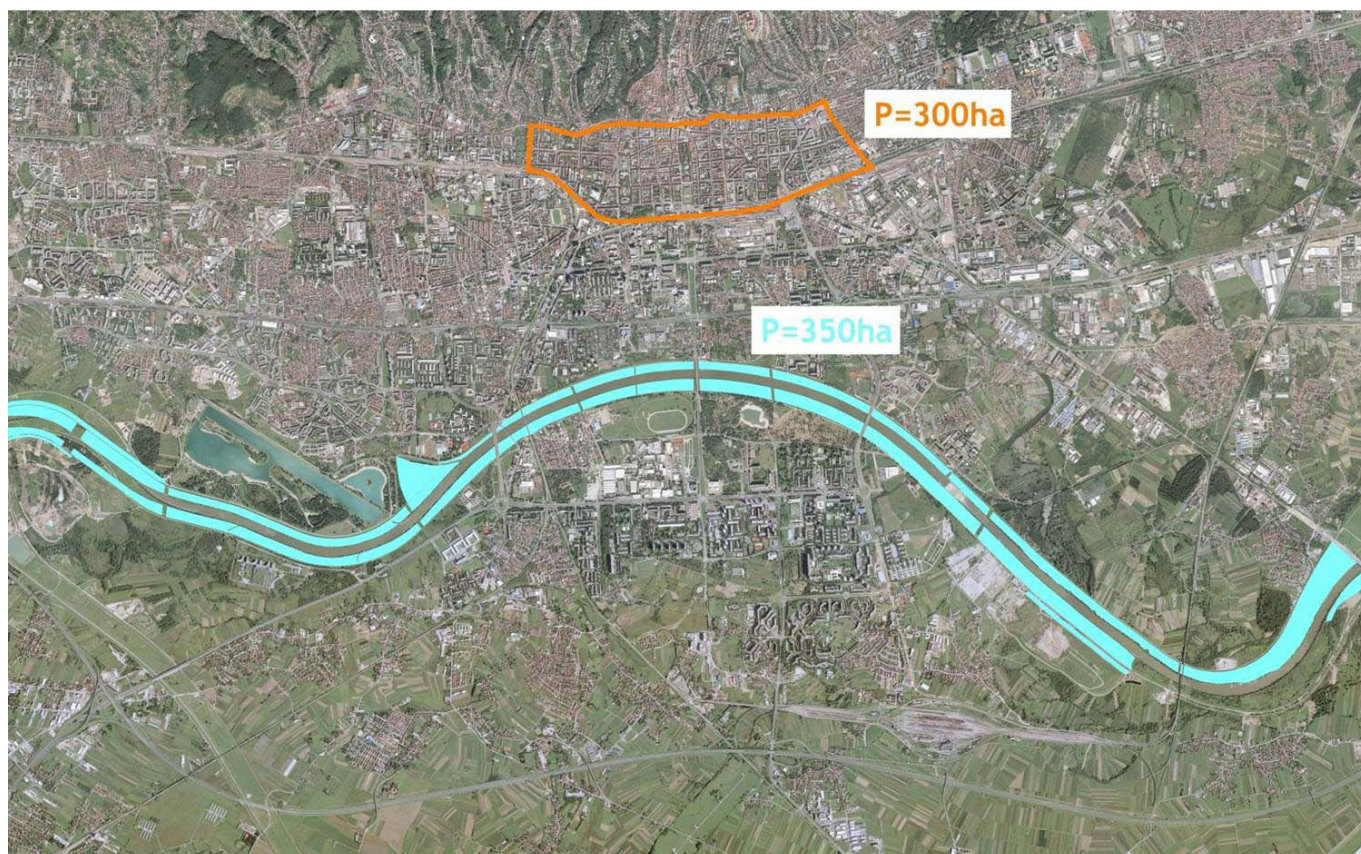
slovenske granice do Siska je neodrživo, s izrazito nepovoljnim trendovima. Regulacijom i energetske korištenjem rijeke u Republici Sloveniji, nizvodno su se počele odvijati određene morfološke promjene te se dno Save ukopalo 4-6 m u posljednjih 30 godina, što negativno utječe na razinu podzemnih voda. Ekosustavi ovisni o razini podzemnih voda su došli u opasnost, dio vodotoka je nestao, a sustav obrane od poplave je iscrpljen. Sustav je projektiran s razinom dna rijeke od prije 30 godina, tako da se s 4-6 m nižim dnom on prekasno uključuje. Danas nije pitanje trebamo li nešto učiniti, nego što treba učiniti. Početkom 2013., za HEP i

Hrvatske vode, konzorcij hrvatskih tvrtki je razvio novu koncepciju projekta Zagreb na Savi koja adresira i rješava navedene probleme, a također budi potencijale rijeke i uz rijeku na optimalan način. U ovom trenutku je u tijeku izrada studije izvodivosti koja će usporediti novu koncepciju s onim dosad razmatranima te dati odgovor na koji je način najbolje zaštititi Savu te probuditi potencijale.

Projekt ima četiri glavna cilja. Molimo Vas da nam ih opišete.

Tijekom priprema za izradu studije izvodivosti, pobrojano je 12 skupina

„U ovom trenutku je u tijeku izrada studije izvodivosti koja će usporediti novu koncepciju s onim dosad razmatranima te dati odgovor na koji je način najbolje zaštititi Savu te probuditi potencijale.“



koristi koje nova koncepcija oslobađa te koje će se analizirati tijekom izrade studije. Nova koncepcija je u startu razvijana kao višenamjenska, što je njena velika komparativna prednost u odnosu na dosad razmatrane koncepcije. Međutim, zbog lakšeg razumijevanja, koristi smo podijelili u 4 glavne kategorije. Prva i osnovna kategorija koristi je vodoprivreda. Nova koncepcija stabilizira razinu podzemnih voda te dugoročno osigurava vodoopskrbu Zagreba i okolice. Statistički, razina obrane od poplave naselja uz Savu podiže se 10 puta te se omogućava razvoj moderne poljoprivrede sustavima navodnjavanja i odvodnje. Druga je kategorija koristi vezana uz promet. Sava postaje plovna u II. kategoriji do slovenske granice, a nizvodni dio rekonstruiranog kanala Sava-Sava postaje plovni u IV. kategoriji, što stvara potencijal izgradnje riječne luke povezane na plovni put Rajna-Majna-Dunav. Povezivanjem luke Rijeka s novom lukom na kanalu, put roba iz Sueza se skraćuje za 7 dana u odnosu na sjevernomorske luke. Treća kategorija koristi jest korištenje energetskeg potencijala

rijeka na potezu. Ukupni raspoloživi energetske kapacitet tog dijela rijeke je 150 MW, što se u novoj koncepciji planira iskoristiti izgradnjom 3 klasične hidroelektrane te 4 male hidroelektrane kroz Zagreb. Na kraju dolazimo do prostornog potencijala u gradu Zagrebu. S obzirom da nova koncepcija predviđa odvođenje velikih vodnih valova mimo

Zagreba, rijeka Sava kroz Zagreb ostaje unutar svog prirodnog korita u svim uvjetima te nasipi uz rijeku prestaju biti u funkciji obrane od poplave. Na taj se način oslobađa 350 ha prostora u središtu grada o čijoj se namjeni tek treba odlučiti širokom raspravom koja mora uključiti sve zainteresirane.

„Koristi projekta smo podijelili u 4 glavne kategorije. Prva i osnovna kategorija koristi je vodoprivreda. Druga je kategorija koristi vezana uz promet. Treća kategorija koristi jest korištenje energetskeg potencijala rijeke na potezu. Na kraju dolazimo do prostornog potencijala u gradu Zagrebu – oslobađa se 350 ha prostora u središtu grada o čijoj se namjeni tek treba odlučiti širokom raspravom koja mora uključiti sve zainteresirane.“

Što će se sve graditi?

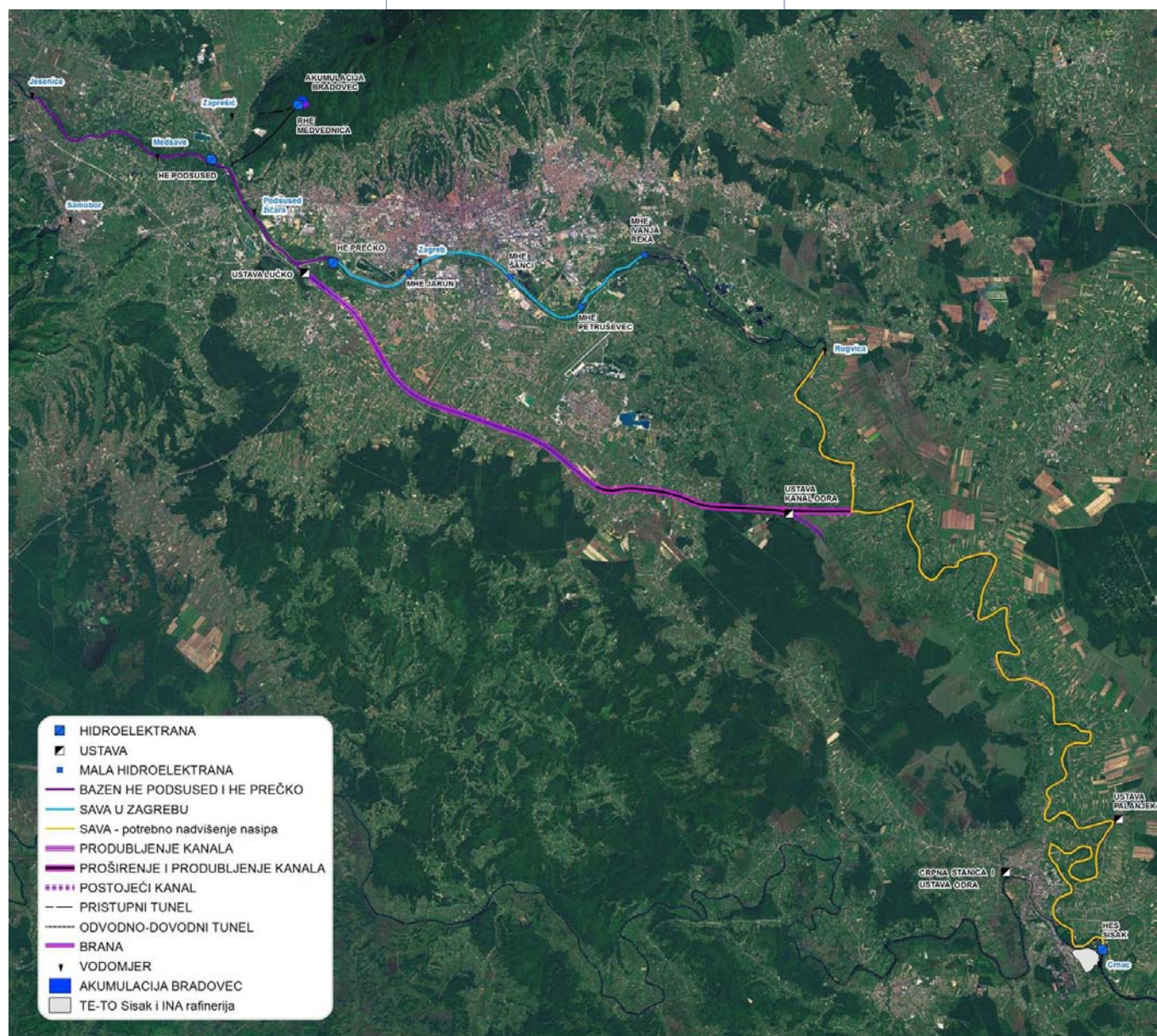
Nova koncepcija predviđa izgradnju HE Zaprešić (Podsused) koja je istovjetna dosad razvijanom objektu, HE Prečko koja zajedno s ustavom Lučko čini čvorište distribucije vodnih valova te HE Sisak koja stvara uspor i čini Savu plovnom u uzvodnom dijelu. Kroz grad Zagreb se planira izgradnja 4 vodne stepenice koje će se koristiti kao male hidroelektrane. Njihova je primarna funkcija stabilizacija podzemnih voda, a izgledat će kao mali slapovi te će preko svake biti izrađen pješački prijelaz. Današnji kanal Sava-Odra planira se produljiti za 5 km i opet spojiti na Savu u najbližoj točki, odnosno negdje oko Prevlake. Kanal

je potrebno značajno produbiti kako bi se postigla zadovoljavajuća razina zaštite od poplave i plovnost, a planira se i izgradnja ustave Palanjek koja će omogućiti viši stupanj upravljanja vodnim režimom Lonjskog polja.

Projektom se predviđa komercijalni razvoj zemljišta uz Savu koje se do sada koristilo za obranu od poplava. Kolika je površina navedenog zemljišta, te na koji način vidite urbanizaciju navedenog područja?

Jedna od koristi projekta jest oslobađanje 350 ha razvojnog potencijala, odnosno površine dosad rezervirane za evakuaciju velikih voda u samom središtu grada. Ta je površina danas u funkciji svega 5% vremena

godišnje, dok se ostatak vremena gotovo uopće ne koristi. Micanjem linije obrane od poplave sa savskih nasipa kroz Zagreb na lijevi nasip kanala Sava-Sava, smanjuje se rizik za sve građane dok se istovremeno višestruko smanjuje trošak održavanja sustava. Oslobođeni prostor kroz Zagreb tek treba pronaći svoju namjenu uključivanjem svih zainteresiranih. To će u tom trenutku biti jedinstven slučaj u svijetu i prostor neograničenih mogućnosti za afirmaciju hrvatske urbanističke struke. Projektom Zagreb na Savi ne određuje se namjena oslobođenog prostora, projektom se isključivo premješta linija obrane od poplave sa savskih nasipa. Bitno je naglasiti da u budućem modelu



„Bitno je naglasiti da u budućem modelu financiranja projekta, prostor u Zagrebu neće sudjelovati ni s jednim eurom kreditnog opterećenja. To je jedini način da taj prostor bude razvojni potencijal grada, na korist svim građanima.“

financiranja projekta prostor u Zagrebu neće sudjelovati ni s jednim eurom kreditnog opterećenja. To je jedini način da taj prostor bude razvojni potencijal grada, na korist svim građanima.

Tko su ključni stakeholderi i koja je njihova uloga?

Zaključkom Vlade RH donesenim 1. kolovoza 2013., kao institucionalni dionik prepoznata je Vlada RH koja sudjeluje sa 7 svojih ministarstava i jednom agencijom. Nadalje, 2 županije i grad Zagreb kao jedinice regionalne samouprave u kojima se projekt događa te Hrvatske vode i HEP kao javna poduzeća i ustanove koje su djelokrugom vezane uz namjene i koristi programa. Svi institucionalni stakeholderi su ključni i oni zajednički moraju donositi odluke vezane uz razvoj projekta. Osim institucionalnih stakeholdera, na samom početku smo u projekt uključili i stručnu javnost. Delegati stručnih udruga članovi su Stručnoga savjeta koji nadzire izradu sve dokumentacije i evaluira finalna rješenja. Vjerujemo da smo na taj način transparentni prema svima, a kako projekt bude odmicao sve će važnija biti i podrška opće javnosti kao glavnog stakeholdera.

Na koji način se upravlja pripremom tako složenog projekta? Koje su ključne obveze i dužnosti?

Projekt Zagreb na Savi je dosad nekoliko puta pokrenut i nakon nekog vremena zaustavljen, između ostalog i zbog modela upravljanja. Nisu bili uključeni svi institucionalni dionici i nije se znalo tko je zadužen za razvoj projekta. Ovaj put je model

jasno postavljen s jasno određenim dužnostima i odgovornostima. Za voditelja programa zadužena je tvrtka kojoj sam ja na čelu, dok strateške odluke o razvoju programa donosi Vijeće programa. U Vijeću programa sjede predstavnici svih dionika na najvišoj razini, odnosno ministri, župani, generalni direktori ili njihovi zamjenici i pomoćnici. Oni zapravo strateški određuju zadaće voditelju programa te na taj način upravljaju pripremom. Budući da je potpora institucionalnih stakeholdera nužna i u okviru njihovih nadležnosti, osnovana je Operativna skupina u koju su delegirani operativni predstavnici stakeholdera čija je zadaća potpora voditelju programa. Ti ljudi na svakodnevnoj bazi komuniciraju s voditeljem programa i pomažu u operativnom vođenju. Međutim, najbitniji dio upravljanja ovim programom jest održavanje transparentnosti prema javnosti. Već spomenuti Stručni savjet ima dvojaku ulogu. Uz održavanje transparentnosti prema stručnim krugovima, u Savjetu sjede i najveći hrvatski stručnjaci s područja hidrotehnike, ekologije,

energetike i urbanizma. Oni nam pomažu da sva projektna dokumentacija i rješenja budu na najvišem stručnom i znanstvenom nivou. Štoviše, među rijetkima smo koji su se usudili objaviti cjelokupno konceptijsko rješenje na web stranicama projekta kako bi svatko koga to zanima koncepciju mogao vidjeti i kritizirati. Stručni savjet će i u sljedećim fazama pratiti naš rad te ćemo nastaviti objavljivati dokumentaciju jer Zagreb na Savi uvijek mora biti otvoren svima.

Trenutno se izrađuje strateška studija utjecaja na okoliš. Europska unija, preko fonda Western Balkans Investment Framework, sufinancira izradu studije. Na koji način je došlo do te suradnje?

Još smo u srpnju 2012. aplicirali na Western Balkans Investment Framework s projektnim zadatkom koncepcije te nam je odobrena tehnička pomoć u iznosu 1,5 milijuna eura za izradu studije izvodivosti i strateške procjene utjecaja na okoliš. Ukupna vrijednost studija je 2 milijuna eura, tako da ćemo morati sufinancirati četvrtinu ukupne vrijednosti. WBIF je instrument koji su osnovale Europska komisija i međunarodne financijske institucije, između ostalih EBRD i EIB, a temeljna zadaća mu je identifikacija i pomoć u pripremi projekata s perspektivom budućeg financiranja.

Tko je uključen u izradu studije?

Studije će izraditi međunarodni konzorcij MottMacdonald – WYG – Atkins koje je izabrao Western

„Projekt Zagreb na Savi je dosad nekoliko puta pokrenut i nakon nekog vremena zaustavljen, između ostalog i zbog modela upravljanja. Nisu bili uključeni svi institucionalni dionici i nije se znalo tko je zadužen za razvoj projekta. Ovaj put je model jasno postavljen s jasno određenim dužnostima i odgovornostima.“

Balkans Investment Framework. Tijekom posljednjih nekoliko mjeseci usuglašavali smo *terms of reference* za studije koji je u kolovozu prihvaćen od Europske komisije i međunarodnih financijskih institucija te je izrada krenula. Konzultanti su mobilizirali tim koji će ukupno u svim fazama brojiti preko 30 ljudi, a izrada studija će trajati 18 mjeseci. Izradu studija će, zajedno s nama, pod svojim budnim okom držati i Stručni savjet koji će verificirati sve ulazne i izlazne podatke te po potrebi korigirati rad konzultanata.

Koje su njezine postavke i ključni dijelovi?

U početnom, mobilizacijskom dijelu rada na studiji izvodivosti, konzultanti će evaluirati sve tehničke podloge, uključujući i našu novu koncepciju. Tada će se na osnovi tehničkih, ekonomskih, okolišnih i društvenih kriterija usporediti 3 moguće koncepcije rješenja zaštite, uređenja i korištenja rijeke Save od slovenske granice do Siska. Prva koncepcija je ona kojom se izvode minimalni zahvati na rijeci Savi kako bi se ublažili negativni trendovi podzemnih voda te podigao stupanj obrane od poplave. Druga je varijanta ona razvijana do 2003., s 4 hidroelektrane kroz Zagreb, dok je treća varijanta ona razvijena 2013. Nakon izbora optimalne koncepcije, razvit će se DCF model za svaku od sastavnica koncepcije zajedno s njihovim detaljnim tehničkim specifikacijama. Tad će biti preciznije definirana cijena

cijelog sustava, a razvit će se i model upravljanja vodnim režimom, kao i povezivanja na mrežu. Dio studije izvodivosti će biti i detaljni Plan pripreme i izvedbe, s planom nabave i ugovaranja te poslovnim modelom i modelom financiranja. Druga studija koju će konzultanti izraditi je strateška procjena utjecaja na okoliš za cijeli program. Ova studija će biti u skladu s hrvatskim i europskim zakonodavstvom. U obzir se moraju uzeti Natura 2000, kao i politike okoliša međunarodnih financijskih institucija.

Kada će se prezentirati rezultati studije?

Studije će se izrađivati kroz sljedećih 18 mjeseci te će se o napretku javnost svakako izvještavati. Dosad smo svoj rad prezentirali više desetaka puta te smo napravili web stranicu projekta kako bismo stalno mogli komunicirati sa svima zainteresiranima te izvještavati o napretku projekta. Točna dinamika izvještavanja će uvelike ovisiti o dinamici rada konzultanata te je sada teško o tome govoriti. Međutim, već sad znamo da će biti nekoliko velikih pragova koje studija mora prijeći te će o svakom pragu javnost biti izvještena.

Odluči li EU sufinancirati projekt, ta će studija biti i temelj za dobivanje novca iz fondova Europske unije. Koji su još ciljevi studije?

Studija izvodivosti i strateška procjena utjecaja na okoliš bit će temeljni dokumenti projekta Zagreb na Savi.

Izradom ovih dokumenata napraviti će se okvir daljnje pripreme te realizacije. Osim financijskog temelja, imat ćemo jasan hodogram te u detalje razrađene aktivnosti realizacije, od potrebnih promjena prostornih planova do mjera zaštite okoliša koje se moraju poduzeti. Studije će otvoriti perspektivu te ćemo po kraju izrade imati jasnu predodžbu o tome koje sve koristi Zagreb na Savi donosi i koje potencijale budi.

Koji su predvidivi terminski planovi Projekta za naredno razdoblje od deset godina?

Sljedećih 18 mjeseci je predviđeno za izradu studije izvodivosti i strateške procjene utjecaja na okoliš. Po dovršetku izrade očekuje se odluka Vlade RH o usvajanju Programa zaštite, uređenja i korištenja rijeke Save koja će biti donesena na temelju tih dvaju dokumenata. Početak izgradnje prvih objekata sustava može se očekivati za 4 godine, dok će do dovršetka cijelog sustava proći oko 15 godina. Više je razloga zbog kojih se sustav ne planira izgraditi brže. Glavni je razlog hidrotehničke prirode, odnosno tijekom izgradnje razina zaštite od poplave u zaobalju mora biti adekvatna, što uvjetuje faznu izgradnju cijelog sustava. Drugi je razlog želja za što većom participacijom hrvatske građevinske industrije i znanja koji će nakon realizacije projekta moći konkurirati i na vanjskim tržištima pri realizaciji višenamjenskih projekata poput ovoga.

3. STATISTIKA

3.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – prosinac 2013.

	prosječna cijena EUR/m ²	raspon cijena EUR/m ²
ZAGREB		
stambeni prostor		
stanovi	1.575	977 – 4.000
kuće	1.629	727 – 8.182
poslovni prostor		
uredi	1.738	700 – 4.200
lokali	1.925	722 – 7.420
poslovne zgrade	1.832	132 – 3.793
OBALA		
stambeni prostor		
stanovi	2.140	818 – 5.700
kuće	1.990	90 – 18.269
poslovni prostor	1.716	80 – 4.338
turistički objekti	2.474	146 – 15.748

Prosjeci se izračunavaju prema trenutnoj ponudi Burze nekretnina d.o.o. koju možete vidjeti na www.burza-nekretnina.com.
Prema Vašem nalogu Burza nekretnina izrađuje statistike traženih i postignutih cijena, čije vrijeme izrade je 2-10 radnih dana.

3.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva

3.2.1 Indeksi građevinskih radova u listopadu 2013.

Prema izvornim indeksima, građevinski radovi u listopadu 2013. u odnosu na listopad 2012. manji su za 4.9%. Prema kalendarski prilagođenim indeksima, građevinski radovi u listopadu 2013. u odnosu na listopad 2012. manji su za

3.6%. Prema desezoniranim indeksima, građevinski radovi u listopadu 2013. u odnosu na rujun 2013. veći su za 0.3%.

Priopćenje: Indeksi građevinskih radova u listopadu 2013., Državni zavod za Statistiku, Zagreb 2013.

3.2.2 Izvršeni građevinski radovi, narudžbe i stambena gradnja u trećem tromjesečju 2013., poslovni subjekti s 20 i više zaposlenih

Vrijednost novih narudžaba:

- u trećem tromjesečju 2013. u odnosu na isto razdoblje 2012. veća je za 0.3%.
- u razdoblju od siječnja do rujna 2013. manja je za 0.6% u odnosu na isto razdoblje 2012.

Vrijednost izvršenih radova s vlastitim radnicima:

- u trećem tromjesečju 2013. u odnosu na isto razdoblje 2012. manja je za 9.6%.
- u razdoblju od siječnja do rujna 2013. manja je za 2.8% u odnosu na isto razdoblje 2012.

U razdoblju od siječnja do rujna 2013. poslovni subjekti s 20 i više zaposlenih završili su 1.836 stanova, što je za 6.0% manje nego u istom razdoblju 2012. Potkraj rujna 2013. ti poslovni subjekti imali su 3.484 stana u gradnji (nezavršeni stanovi), što je za 24.3% manje nego u istom razdoblju 2012.

Priopćenje: Izvršeni građevinski radovi, narudžbe i stambena gradnja u trećem tromjesečju 2013., poslovni subjekti s 20 i više zaposlenih, Državni zavod za Statistiku, Zagreb 2013.

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

Želja nam je da Croatian Real Estate Newsletter / CREN bude brz i kvalitetan izvor informacija svima koji djeluju u sektoru nekretnina, od developera, projekatara, izvođača građevinskih radova do agencija za posredovanje i dr.

Molimo Vas da Vaše komentare, prijedloge i mišljenja pošaljete na cren@filipovic-advisory.com kako bismo poboljšali CREN i učinili ga vodećim medijem o hrvatskom tržištu nekretnina.

Redakcija:

urednik Vladimir Filipović, Natalija Kordić, Tanja Marković,
Bojana Mikelenić, Marija Noršić i Petra Škevin.