

- CREN - Croatian Real Estate Newsletter

filipović
business advisory ltd.

Broj 33, veljača 2009.

POKROVITELJI CREN-a



SADRŽAJ

1. INTERVJU: Branko Mihajlov, direktor Inter IKEA Centre Hrvatska.....	3
2. PETA GODIŠNJA MEĐUNARODNA KONFERENCIJA O HRVATSKOM TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	9
3. STATISTIKA	10
3.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – veljača 2009.	10
3.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva	10
3.2.1. Izdana odobrenja za građenje u prosincu 2008.	10
3.2.2. Indeksi građevinskih radova u studenome 2008.	11
4. PRESSCLIPPING.....	11
VIJESTI IZ REGIJE.....	11
5. ODRŽALO SE.....	13
6. NE PROPUSTITE.....	14

TEMA BROJA:

Branko Mihajlov
Direktor
Inter IKEA Centre Hrvatska

**NAJAVLJEN PRVI INTER IKEA TRGOVAČKI CENTAR U
HRVATSKOJ**

Inter IKEA Centre Group



1. INTERVJU

Branko Mihajlov
Direktor
Inter IKEA Centre Hrvatska



NAJAVLJEN PRVI INTER IKEA TRGOVAČKI CENTAR U HRVATSKOJ

Što je glavno obilježje Vašeg projekta te po čemu će on biti drugačiji od ostalih najavljenih projekata na hrvatskom tržištu?

Inter IKEA Centar će osim prve IKEA robne kuće u Hrvatskoj karakterizirati najveće i najraznolikije svjetske robne marke, odnosno trgovine u Hrvatskoj. U sklopu Inter IKEA Centra nalazit će se preko 250 trgovina, uključujući hipermarket, vodeće moderne robne marke, trgovine kućanskih uređaja i namještaja, knjiga i glazbe, velika trgovina elektronike, sportske opreme, zabavni sadržaj za cijelu obitelj te restorani i kafići. Jedinstven dizajn Inter IKEA Centra temelji se na temama iz prirode, čime će se stvoriti novi standardi u Hrvatskoj. Atrij površine od oko 2 000 m² predstavljat će glavni ulaz u trgovački centar i IKEA robnu kuću koja je u potpunosti integrirana s Centrom. Centar će se prostirati na 260 000 m² a imat će iznajmljivu površinu od 140 000 m² od čega 34 000 m² otpada na IKEA robnu kuću kao i otprilike 7 000 parkirnih mjesta te će predstavljati ugodno, opuštajuće i uzbudljivo mjesto za kupovinu za cijelu obitelj.

Kakve zakupoprime možemo očekivati u Vašem Centru? Da li ćete dovesti i neke nove brandove koji za sada ne posluju na našem tržištu, recimo H&M?

Postoji čitav niz robnih marki koji postoje na svjetskom i europskom tržištu a nisu prisutni u Hrvatskoj. Mnogi od njih, kao recimo H&M, Inter IKEA-in su strateški partneri te zajedno posluju u regiji i za očekivati je da nastavimo naše partnerstvo i u Hrvatskoj. Također postoji cijeli niz robnih marki koji nas je već kontaktirao i izrazio svoj interes za zakupom prostora u našem Centru ali s obzirom da su pregovori s mnogima od njih u tijeku, ne mogu Vam dati detaljnije informacije no definitivno mogu reći da će u našem Centru biti predstavljeni mnogi noviteti i suvremeni koncepti te da će naša ponuda trgovina zadovoljiti želje i potrebe svih posjetitelja našeg Centra.

Da li ćete za zakup tako velikog centra angažirati usluge posredovanja nekih od postojećih konzultantskih tvrtki koje se u Hrvatskoj bave takvim poslom?

Inter IKEA je formirala svoj tim za zakup kojemu je sjedište u Zagrebu. Članovi tima za zakup će sami voditi pregovore s potencijalnim zakupoprimcima budućeg Inter IKEA Centra, vodećim stranim i domaćim robnim markama. Trenutno smo u fazi pregovora s tzv. sidrašima tj. zakupoprimcima koji su zainteresirani za prostore veće od 1200 m² i moram napomenuti da se radi o uistinu velikim, poznatim, međunarodnim robnim markama od kojih neke još uvijek nisu prisutne na hrvatskom tržištu. Nakon što završimo pregovore sa sidrašima posvetit ćemo se pregovorima s ostalim zakupoprimcima.

Svakako bi želio napomenuti da će prostori u Inter IKEA Centru biti isključivo za dugogodišnji zakup.

INTER IKEA TIM



Jelena Granić, Branko Mihajlov, Danijela Bačić Reljić i Tihomir Torbar

Znamo da postoji veliki interes tržišta za Vaš projekt. Na koji način Vam se mogu obratiti potencijalni zakupoprimci?

Zainteresirani zakupoprimci se mogu javiti članovima našeg tima za zakup na e-mail adresu leasing.croatia@memo.ikea.com ili broj telefona 01/6053 500.

U posljednje vrijeme se pojavljuju razne spekulacije o dolasku tj. nedolasku IKEE u Hrvatsku. Da li IKEA odlazi iz Hrvatske prije nego sto je uopće došla?

IKEA je kao investitor dugoročno predana hrvatskom tržištu. Naša odluka da investiramo i izgradimo Inter IKEA trgovački centar i IKEA robnu kuću u općini Rugvica nikada nije bila dovedena u pitanje i na nju ne utječe moguća promjena Zakona o poljoprivrednom zemljištu. IKEA je zemljište površine 420 000 m² kupila u studenom prošle godine i na njemu planiramo graditi najveći trgovački centar u Hrvatskoj s integriranom IKEA robnom kućom kao glavnim zakupoprimcem.



Da li je IKEA razmatrala i druga zemljišta? Što je sa zemljištem u Svetoj Nedjelji?

Rugvica je naša primarna lokacija i već smo poprilično odmakli s razvojem projekta na toj lokaciji. Područje zone na kojem imamo namjeru izgraditi Centar je, prema važećem Prostornom planu uređenja općine Rugvica, većim dijelom označeno kao gospodarska namjena – proizvodna – pretežito zanatska (I2) te smatramo da je izgradnja Centra od iznimnog značaja za razvoj područja općine Rugvica te smo uvjereni da će izgradnja Centra pridonijeti širenju i razvoju općine Rugvica i njene okolice. Štoviše, IKEA će osigurati značajne godišnje prihode od raznih poreza kako za lokalnu tako i za državnu upravu. Dugoročno gledajući, procjenjuje se da će 2 500 radnika biti zaposleno u Centru a okvirno 1 000 osoba bit će angažirano za rad na izgradnji Centra. Budući Centar se planira izgraditi na području u neposrednoj blizini grada Zagreba na kojem centar takve visoke kvalitete i dizajna te odgovarajuće infrastrukture u ovom trenutku ne postoji te koji će pružiti mnoge pogodnosti lokalnom stanovništvu i razvoju poslovanja na tom području. Isto tako, obvezni dio poslovne

filozofije našeg društva je pozivanje lokalnih tvrtki da sudjeluju u natjecajima za izvođenje radova.

Što se Sv. Nedjelje tiče, IKEA je ondje 1992. godine kupila zemljište veličine 215 000 m² ali smo ga prodali 2003. godine jer zemljište više nije bilo odgovarajuće veličine tj. više nije bilo prikladno konceptu i ideji koju smo tu htjeli razvijati.



Da li je istina da imate problema vezano za izmještanje naplatnih kućica na autocesti kod Rugvice?

Lokalne vlasti su već prije naše najave projekta imale planove za izmještanje naplatnih kućica. IKEA bi imala koristi od toga ali mi nismo uputili nikakve direktne zahtjeve za izmještanje niti je ono od važnosti za nas. Nadalje, u razgovorima smo s Hrvatskim autocestama vezano za izgradnju silaska s autoputa i nadamo se uskoro riješiti to pitanje.

Koliki je iznos čitave investicije i za kada je najavljeno otvaranje?

Ukupna investicija prvog Inter IKEA trgovačkog centra i IKEA robne kuće površine 260 000 m² će iznositi otprilike 300 milijuna eura a otvaranje je planirano za proljeće 2011. godine. Očekujemo da će nakon otvaranja u našem Centru zaposlenje pronaći 2 500 osoba.

Da li očekujete probleme s financiranjem s obzirom na utjecaj globalne financijske krize na smanjenu raspoloživost sredstava na financijskim tržištima?

IKEA oduvijek pazi na financije i troškove ali kad jednom odlučimo investirati tada to i učinimo. Naime, financijska sredstva potrebna za ovaj projekt su već odavno odobrena interno i stoga kretanja na globalnim i lokalnim tržištima kapitala nemaju nikakav utjecaj na razvoj našeg projekta. Takva situacija nam naravno ide u korist jer je financijska neovisnost u ovom trenutku ogromna prednost dok su ostali projekti i investitori prepušteni na milost tj. nemilost bankarskih institucija i ne mogu se ozbiljno posvetiti razvijanju projekta niti zakupoprimcima jamčiti realizaciju najavljenog projekta.



U kojoj ste fazi izmjene i dopune prostornih planova? Kakva je suradnja s lokalnim vlastima?

Općina Rugvica je već prije naše najave projekta imala planove za izmjenu i dopunu prostornog plana općine Rugvica te je ta izmjena i pokrenuta prije najave našeg projekta a te su izmjene i dopune još uvijek u tijeku. U postupku realizacije našeg projekta sklopili smo ugovore o kupoprodaji nekretnina s vlasnicima zemljišta s ukupnom površinom kupljenog zemljišta od cca. 420,000 m² te je IKEA uputila molbu lokalnim vlastima da se gospodarska zona dodatno proširi nakon čega smo zaprimili Pismo Potvrde od načelnika općine Rugvica kojim potvrđuje da postojeće prostorno planiranje poslovne zone koje obuhvaća dio otkupljenog zemljišta može biti prošireno na način da će novo i prošireno prostorno planiranje poslovne zone obuhvatiti cjelokupno kupljeno zemljište, sve u skladu sa zakonskim propisima i uvjetima.

Da li osim projekta u Zagrebu planirate još projekata u Hrvatskoj?

Da li će IKEA realizirati jedan ili više projekata u određenoj državi ovisi o brojnim faktorima. No naš dugoročni cilj je imati tri projekta u Hrvatskoj – tri Inter IKEA trgovačka centra s tri IKEA robne kuće integrirane u centre. Ostala dva centra su

predviđena da budu manja od centra u Zagrebu – oko 60 000 m² iznajmljive površine dok bi IKEA robna kuća bila ista kao i u Zagrebu - 34 000 m². Jedan od tih projekata je planiran u Splitu i trenutno smo u fazi traženja zemljišta. Naš kolega Ivica Babić je u potrazi za odgovarajućim zemljištem veličine otprilike 30 hektara. Treća lokacija će najvjerojatnije biti Rijeka iako interna odluka još nije donesena. Taj je projekt planiran za razdoblje od 2017. do 2020. godine.



Kakva je IKEA - ina strategija za regiju?

Nakon detaljne analize tržišta i stanja u regiji, IKEA je bez sumnje zainteresirana za izgradnju svoje robne kuće i Inter IKEA trgovačkih centara u Sloveniji i Srbiji. U Srbiji ih planirano čak pet – dva u Beogradu, jedan u Novom Sadu, jedan u Nišu i još jedan za kojeg nemamo finalnu odluku o lokaciji. Sve zemlje u regiji nedvojbeno imaju veliki potencijal koji je dokazan kroz dolazak brojnih domaćih i stranih trgovačkih lanaca.

2. PETA GODIŠNJA MEĐUNARODNA KONFERENCIJA O HRVATSKOM TRŽIŠTU NEKRETNINA



Peta godišnja međunarodna konferencija o hrvatskom tržištu nekretnina

THE WESTIN ZAGREB HOTEL ● 30. i 31.03.2009.

Organizator		Pokrovitelji	
		  	
Zlatni sponzori	Srebrni sponzori	Sponzori	Medijski pokrovitelji
   	  	  	  

Detaljne obavijesti o Konferenciji, programu Konferencije i prijavi za Konferenciju mogu se vidjeti na
www.filipovic-savjetovanje.hr

3. STATISTIKA

3.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – veljača 2009.

	prosječna cijena EUR/m ²	raspon cijena EUR/m ²
ZAGREB		
stambeni prostor		
stanovi	2.164	949 - 6.000
kuće	1.920	685 - 7.200
poslovni prostor		
uredi	1.921	1.300 - 3.809
lokali	2.283	888 - 8.663
poslovne zgrade	1.410	618 - 2.474
OBALA		
stambeni prostor		
stanovi	2.092	848 - 4.900
kuće	1.910	450 - 11.000
poslovni prostor	1.630	555 - 4.605
turistički objekti	2.918	750 - 9.537

Prosjeci se izračunavaju prema trenutnoj ponudi Burze nekretnina d.o.o. koju možete vidjeti na www.burza-nekretnina.com

3.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva

3.2.1. Izdana odobrenja za građenje u prosincu 2008.

U prosincu 2008. izdano je 1595 odobrenja za građenje što je za 11.1% više u odnosu na prosinac 2007.

Ukupan broj izdanih odobrenja za građenje u razdoblju od siječnja do prosinca 2008. manji je za 4.1% u usporedbi s istim razdobljem 2007.

U prosincu 2008.:

- prema vrstama građevina 89.1% odobrenja izdano je za zgrade, a 10,9% za ostale građevine

- prema vrsti građenja 77.7% odobrenja izdano je za novogradnju, a 22.3% za rekonstrukcije.

Prema izdanim odobrenjima za građenje u prosincu 2008., predviđeno je građenje 5119 stanova s prosječnom površinom 74.6 m².

Priopćenje: Indeksi izdanih odobrenja za građenje u prosincu 2008., Državni zavod za Statistiku, Zagreb, 2008.

3.2.2. Indeksi građevinskih radova u studenome 2008.

Građevinski radovi u studenome 2008. veći su za 7.8% u odnosu na studeni 2007.

Građevinski radovi u razdoblju od siječnja do studenoga 2008. veći su za 11.5% u usporedbi s radovima u razdoblju od siječnja do studenoga 2007.

U studenome 2008.:

- prema vrsti građevina, na zgradama je odrađeno 47.9% ukupnih sati rada, a na ostalim građevinama 52,1%

- prema vrsti gradnje, na novim građevinama odrađeno je 62.1% ukupnih sati rada, a na rekonstrukcijama, popravcima i održavanju 37.9%.

Priopćenje: Indeksi građevinskih radova u studenome 2008., Državni zavod za Statistiku, Zagreb, 2008.

4. PRESSCLIPING

VIJESTI IZ REGIJE

Izvor: www.europe-re.com

NEINVER kupuje Zweibrucken Outlet od Kenmore Property-ja i Revcapa za €110 mln. (DE)

NEINVER, vodeća europska tvrtka za razvoj nekretnina, ulaganja i upravljanje nekretninama kupila je Zweibrucken Designer Outlet od Kenmore Property grupe i Revcapa, za ukupni iznos od €110 milijuna. Nakon kupnje, ta će nekretnina sada biti u ulagačkom portfelju fonda "Irus European Retail Property Fund", jednog od najvažnijih paneuropskih fondova za ulaganja u sektoru trgovine.



KPP Retail širi svoj portfelj regionalnih trgovačkih centara (PL)

Keen Property Partners Retail nastavlja širiti svoj portfelj regionalnih trgovačkih centara u Poljskoj, kupnjom Galerie Sandomierz te najavom novih značajnih projekta nekretnina planiranih u Gnieznu.



Korona u Brasovu spremna za početak radova (RO)

Echo Investment je dobio građevinsku dozvolu za KORONU – trgovački i zabavni centar koji će biti izgrađen u Brasovu, Rumunjskoj.



Argo Real Estate Opportunities Fund najavljuje nove zakupe u Riviera Shopping City-ju (UA)

Argo Real Estate Opportunities Fund najavljuje da je njegov projekt Riviera Shopping City spreman za otvaranje ovo ljeto te da postoji snažna potražnja za prostorom od strane međunarodnih trgovačkih lanaca. Smješten u Odessi, Ukrajini, Riviera Shopping City nedavno je potpisao ugovore o zakupu s traženim modnim markama kao što su Zara, Pull and Bear, Bershka i Stradivarius.



Aberdeen kupuje €65 mln. direktnog vlasničkog portfelja od danskog mirovinskog fonda, DIP (DK)

Aberdeen Property Fund Denmark P/S (fond) je kupio portfelj trgovačkih nekretnina od danskog mirovinskog fonda za inženjere (DIP). DIP će 40% prodajne cijene dobiti u obliku dionica Fonda te će tako postati novi važan dioničar među postojećim institucionalnim i profesionalnim ulagačima. Preostalih 60% bit će plaćeno u gotovini.



5. ODRŽALO SE..

<i>Datum</i>	<i>Naziv</i>	<i>mjesto</i>	<i>web stranica</i>
02.-04.12.2008.	Mipim Horizons	Cannes, Francuska	www.mipimhorizons.com
04.12.2008.	Retail Business Forum BestShop 2008	Varšava, Poljska	www.forumbestshop.pl
04.-05.12.2008.	7th Annual Conference Warehousing Real Estate Russia	Moskva, Rusija	www.europaproperty.com
08.-09.12. 2008.	Resolving The Financial Market Crisis	Bruxelles, Belgija	www.euroconvention.com
15.-16.12.2008.	Facility Management Warsaw	Varšava, Poljska	www.informedia-poland.com
16.-17.12. 2008.	Financing Infrastructure Municipalities Regional Development in Russia 2009	St. Petersburg, Rusija	www.euroconvention.com
05.02.2009.	CEE Retail Real Estate Awards Gala	Varšava, Poljska	www.europaproperty.com
24.-25.02. 2009.	CEE Investment 2009	Bukurešt, Rumunjska	www.easteurolink.co.uk

6. NE PROPUSTITE...

<i>Datum</i>	<i>naziv</i>	<i>mjesto</i>	<i>web stranica</i>
26.-27.02. 2009.	CEE Real Estate 2009	Prag, Češka Republika	www.easteurolink.co.uk
03.03.2009.	The Real Estate Market in Southeastern Europe	Beograd, Srbija	www.emportal.co.yu
10.-13.03.2009	MIPIM	Cannes, Francuska	www.mipim.com
30.-31.03.2009.	Peta godišnja međunarodna konferencija o hrvatskom tržištu nekretnina	Zagreb, Hrvatska	www.filipovic-advisory.com
02.04.2009.	Russia CIS Premier Real Estate Awards & Forum	London, Ujedinjeno Kraljevstvo	www.europaproperty.com
08.-10.04.2009	Mall Expo	Moskva, Rusija	www.eng.mail-expo.ru
14.-15.04.2009.	4th International Conference "Retailtainment in Ukraine"	Kijev, Ukrajina	www.mall-expo.com
23.04.2009	SEE Real Estate Awards Gala	Bukurešt, Rumunjska	www.europaproperty.com
07.05.2009.	11th Shopping Center- Symposium	Beč, Austrija	www.regioplan.eu
12.05.2009.	Transport Logistic	München, Njemačka	www.messe-muenchen.de
27.05.2009.	Russia CIS Premier Real Estate Awards Ceremony	Beč, Austrija	www.europaproperty.com
09.-12.06.2009	EIRE Expo	Milano, Italija	www.italiarealestate.it

22.-24.06.2009.	REBEC Conference	Beograd, Srbija	www.europaproperty.com
-----------------	-------------------------	-----------------	--

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, projektanata, 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, Lana Maria Milić, Marija Noršić, Petra Škevin i Natalija Vulić.