

# - CREN - Croatian Real Estate Newsletter

filipović  
business advisory ltd.

Broj 37, lipanj 2009.

## POKROVITELJI CREN-a



## SADRŽAJ

1. INTERVJU: Lea Pelivan & Tomo Plejić, STUDIO UP d.o.o. ....	2
2. PREZENTACIJA PROJEKTA: PORTANOVA SHOPPING CENTAR, Arn Willems, CB Richard Ellis.....	5
3. DOGAĐAJ: REAL VIENNA 2009.....	9
4. HOTELFORUM 2009 .....	11
5. STATISTIKA .....	13
5.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – lipanj 2009.....	13
5.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva .....	13
5.2.1. Izdana odobrenja za građenje u travnju 2009. ....	13
5.2.2. Indeksi građevinskih radova u ožujku 2009.....	14
6. PRESSCLIPING.....	14
6.2. VIJESTI IZ REGIJE.....	15
7. ODRŽALO SE.....	17
8. NE PROPUSTITE... ..	18

## TEME BROJA:

Lea Pelivan & Tomo Plejić  
STUDIO UP d.o.o.

Dobitnici posebnog priznanja mladom arhitektu Fundacije Mies van der Rohe i  
Europske komisije

Arn Willems  
CB Richard Ellis

PORTANOVA SHOPPING CENTAR

## 1. INTERVJU

**Arhitekti:**

**Lea Pelivan  
&  
Tomo Plejić**



**STUDIO UP d.o.o.**

**Dobitnici posebnog priznanja mladom arhitektu Fundacije Mies van der Rohe i Europske komisije**

**Vi ste mladi hrvatski arhitekti. Predstavite se našim čitateljima i opišite Vaš dosadašnji rad.**

Upisali smo studij arhitekture 1995. godine na Arhitektonskom fakultetu u Zagrebu, a diplomirali 2001. Nakon diplome radili smo kao 'free-lance' arhitekti u Splitu i Zagrebu. STUDIO UP smo osnovali 2003. godine nakon pobjede na natječaju za zgradu gimnazije i sportske dvorane u Koprivnici. Kontinuirano izlazimo na javne arhitektonske natječaje i uglavnom na taj način dolazimo do posla. Pobjedili smo tako u Zagrebu za - urbanističko rješenje čvora Buzin, Športsko rekreacijski centar Chromos Savica u Zagrebu i zgradu HZZO-a, a u Splitu za - 'P10' Sukošan Sjever poslovno stambeni sklop s javnom garažom (koji je u međuvremenu realiziran), poslovno stambeni sklop neposredno uz Dioklecijanovu palaču i bastion 'Contarini' te Spalato Business Tower – poslovni kompleks s javnim sadržajima. Bazirani smo u Zagrebu međutim gotovo podjednako smo i u Splitu, sudjelujemo u nastavi na Arhitektonskom fakultetu u Zagrebu i Građevinsko arhitektonskom fakultetu u Splitu.

**Vi ste dobitnici posebnog priznanja mladom arhitektu Fundacije Mies van der Rohe i Europske komisije. Molim Vas da nam opišete rad za koji ste dobili nagradu i kako se je to odvijalo.**

Da, dobili smo specijalno priznanje za nadolazeće arhitekta. Nagradu Europske unije za suvremenu arhitekturu Mies Van der Rohe dodjeljuje Europska komisija te Hrvatska sa svojim predstavnicima sudjeluje tek drugi put, oba puta imala je po dva predstavnika u najužem izboru od četrdesetak radova, prije dvije godine izabrani su Randić-Turato i Nikola Bašić, a ove godine Hrvoje Njirić i mi, još uvijek nam je potpuno nestvarno da smo nagrađeni. To je sjajno i afirmira cijelu arhitektonsku scenu. Ove godine među 340 radova, međunarodni žiri izabrao je dva rada koji nadilaze građevni program, koji nude više sredini i utječu na kontekst. Kod glavne nagrade, radi se o zgradi opere i baleta u Oslu norveškog tima Snohetta, taj ekstra doprinos je golemi javni krov nad zgradom koji se slobodno koristi kao javni prostor – trg, a u našem radu na periferiji Koprivnice isto tako prepoznali su snagu i intenzitet monovolumenskog rješenja zgrade gimnazije i sportske dvorane koji su sjedinjeni i

tvore zajedno jedan mikro svijet – natkriveni javni prostor – natkriveni trg, megaelement koji intenzivira urbani život na rubu grada.



Slike 1-4 Gimnazija i sportska dvorana

### Kako ocjenjujete Vaša dosadašnja iskustva s developerima /investitorima?

Naša dosadašnja iskustva su uglavnom pozitivna, projekt se kvalitetno može završiti jedino uz maksimalno međusobno povjerenje, realizacija projekta rezultat je suradnje mnogobrojnog tima. Zajedno s tvrtkom Oramont na projektu P10 Sukoiđan sjever u Splitu koji je recentno dovršen postavili smo visoke standarde – koristili smo ventiliranu fasadu cementnih ploča koja se do tada koristila za muzeje i banke, uveli smo seriju javnih šetnica i terasa, cijeli sistem javnih komunikacija i mediteranskih vrtova; iako je projekt rezultat pobjede na natječaju potrebno je bilo uvjeriti investitora u projekt i njegove kvalitete.



Slika 5 - P10 Sukoiđan sjever

Jedan od projekata na kojem trenutno radimo je Spalato Business Tower u Splitu.



Slika 6 - Spalato Business Tower

### **Koja vrsta projekata Vam predstavlja najveći izazov?**

Interpolacije u zasićen kontekst, ili potpuno odsustvo konteksta - na rubu grada. Izazov i zadatak nam je ugraditi dodanu vrijednost u projekt.

### **Koji su Vaši arhitektonski uzori?**

Nekoliko arhitektonskih scena su nam bliske – španjolska, portugalska, brazilska jer su kontekstualne, a japanska scena nam je zanimljiva jer je potpuno apstraktna.

### **Kako biste Vi ocijenili hrvatsko tržište nekretnina?**

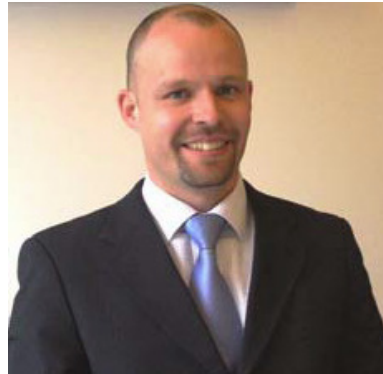
Hrvatsko tržište nekretnina je u zadnjih desetak godina postalo dinamično. Naši prirodni resursi su konačni, o tome bi trebalo voditi računa, i ne ponoviti greške koje su se dogodile na španjolskoj obali.

### **Prema Vašem mišljenju, u kojem smjeru će se razvijati arhitektura u Hrvatskoj?**

Hrvatska arhitektura je racionalna i kontekstualna, u tom bi se smjeru trebala nastaviti razvijati.

## 2. PREZENTACIJA PROJEKTA

**Arn Willems**  
partner  
CB Richard Ellis



### PORTANOVA SHOPPING CENTAR



#### **Možete li nam ukratko predstaviti CB Richard Ellis?**

U globalnim razmjerima, na temelju prihoda, CB Richard Ellis predstavlja najveću savjetodavnu tvrtku za područje nekretnina u svijetu. Imamo više od 450 ureda u više od 50 zemalja te zapošljavamo više od 30.000 ljudi. 2008. godine smo zastupali klijente u više od 44.600 zakupa u ukupnoj vrijednosti od preko 60 milijarda USD!

U Hrvatskoj smo otvorili ured 2005. godine, što znači da će tome biti gotovo 4 godine. Tijekom tog kratkog razdoblja, radili smo s brojnim

međunarodnim ulagačima i developerima (Europolis, BOP Immobilien, Aggmore, Helios Properties, Arqaam Capital, Bluehouse, Inter IKEA Centre Group, Hypo Alpe Adria, Bank Austria Real Invest, Sparkassen Immobilien, Trigranit, Midia Group, Verdispar, TKN Real Estate, Hypo Real Estate i brojni drugi) kao i s korporativnim klijentima (DOW Europe, AC Nielsen, Pfizer, Eli Lilly, Henkel, Oracle itd.). Naš rad se općenito može podijeliti na posredovanje i savjetovanje. Posredovanje primarno uključuje iznajmljivanje prostora u sektorima uredskih prostora, maloprodajnih

prostora i logistike, kako u ime iznajmljivača, tako i u ime unajmljivača. Savjetovanje obuhvaća studije tržišta, vrednovanje i procjene projekata, analize najboljeg korištenja kao i druge oblike savjetovanja. Naš tim od deset zaposlenih je relativno mali, no barem nećemo trebati smanjivati broj zaposlenih! Zahvalni smo što nam i na ovom zahtjevnom tržištu još uvijek vrlo dobro ide i moguće je da ćemo tijekom sljedećih 12 mjeseci zaposliti još ljudi.



**Tijekom protekle dvije godine bilo je dosta riječi o razvoju desetaka novih trgovačkih centara u Hrvatskoj. Jedan od njih je i Portanova Shopping Centar u Osijeku na kojem radi i CB Richard Ellis. Kada ste započeli s radom na tom projektu i koja je vaša uloga?**

Točno je da je u jednom trenutku u Hrvatskoj u pripremi bilo više trgovačkih centara nego u nekim zemljama koje su i do deset puta veće od Hrvatske (Francuska, Njemačka, Ujedinjeno Kraljevstvo). Jedna od malobrojnih dobrih stvari koje su proizišle iz ove krize jest da mnogi ti trgovački centri neće dobiti zeleno svjetlo. To znači da će oni koji krenu u realizaciju imati nešto bolje šanse za preživljavanje! U Osijeku je situacija također vrlo konkurentna i to je nešto čega smo mi bili vrlo svjesni kada smo postali upućeni u projekt Portanova Shopping Centra krajem 2007. godine. Tijekom protekle godine i pol, naša uloga bila je dvojaka – bili smo i razvojni konzultant i posrednik pri

zakupu. Pomogli smo klijentu sastaviti međunarodni tim profesionalnih poduzeća uključujući MACE, projektne menadžere, i Chapman Taylor – arhitekta. Bili smo intenzivno uključeni u idejno rješenje, a shema koja je rezultirala iz toga bez sumnje je na međunarodnoj razini. Zapravo, apsolutno sam siguran da će to – kada bude dovršeno – biti shema koja će impresionirati brojne međunarodne developere.

**U tisku je spomenuto da je Portanova Shopping Centar u fazi izgradnje. Je li to zaista točno?**

Da, jest. S ponosom možemo reći da je potvrda glavnog projekta dobivena u travnju ove godine, a građevinski su radovi započeti u svibnju. Moram istaći da je izgradnja infrastrukture započela oko pola godine prije. Sada su oko projekta izgrađene sve nove ceste koje su nedavno i asfaltirane. To je zaista golema promjena u odnosu na polja kukuruza koja su tamo bila još nedavno. Građevinska jama je praktički već iskopana te će uskoro započeti radovi na temeljima. Siguran sam da će tijekom sljedećih nekoliko mjeseci biti ostvaren golem napredak te da će do kraja godine svakome biti sasvim jasno da je to gigantska struktura.



**U ovim turbulentnim i vrlo konkurentnim vremenima, jeste li bili u mogućnosti osigurati brojne zakupce?**

To je bilo daleko od jednostavnog, no drago mi je što vam mogu reći da smo zaista osigurali nekoliko zakupaca. Jedan od izazova na ovom tržištu jest da ne igrate uvijek prema istim pravilima. U CB Richard Ellisu dajemo sve od sebe kako bismo osigurali da je ono što objavljujemo tržištu upravo ono što je i ostvareno. Primjerice, mi ne govorimo da naš klijent ima dozvolu ako ju on zapravo nema. Mi nećemo objaviti neki datum otvaranja, osim ako je vrlo izvjesno da je to i ostvarivo, za mjesec ili dva manje-više. Naravno, kod nekretnina, posebno kod izgradnje, a pogotovo na ovom tržištu to i nije uvijek jednostavno. Međutim, vjerujem da smo u velikoj mjeri to uspjeli ostvariti s Portanovom i to je nešto što su trgovački lanci shvatili, posebice tijekom proteklih mjeseci te to izuzetno cijene. Neću vam sad dati golem popis trgovačkih lanaca koje smo osigurali, ali ću vam reći da smo ostvarili sporazum s Inditexom koji će u Portanovu ući s 4 svoja brenda, New Yorkerom koji će sa sobom dovesti i Ann-Christine, Konikom koji je zapravo trgovina elektroničkim uređajima sa sjedištem u Osijeku, Deichmannom, jednim od najvećih svjetskih lanaca trgovina obućom, Golden Sun Casinom i brojnim drugima koje ćemo objaviti tijekom sljedećih nekoliko tjedana. Ukupno ćemo imati više od 100 lokala koji će prosječno biti veći od lokala u većini postojećih centara u Hrvatskoj. Što se tiče novih brendova, voljeli bismo u Osijek dovesti brendove kao što su Next, Gap i drugi, ali to će u velikoj mjeri ovisiti o tome kada će oni ući u Hrvatsku.



**Koliko je izvjesno da će projekt zaista biti i ostvaren, recimo u sljedeće dvije godine?**

Apsolutno sam u to uvjeren. Sve je izuzetno dobro pripremljeno i ne vidim niti jedan razlog zašto Portanova ne bi bila realizirana u sljedeće dvije godine. Kao što vjerojatno znate, jedan od najvažnijih čimbenika u razvoju trgovačkih centara je koncept „sidra“ („anchoring“). Jednom kada projekt ima svoju osovinsku trgovinu, tj. „sidro“, neće nikamo „otploviti“, a kada se to ostvari, tada centar predstavlja nizak rizik, kako iz komercijalnog tako i iz financijskog motrišta. Portanova ima površinu za zakup (leasable area) od nešto više od 40.000 m<sup>2</sup>. Oko 40% te površine zauzimat će upravo takve „osovinske trgovine“ („anchors“), tako da je sustav osiguran i nema dvojbe da će biti realiziran.

**Jedna je stvar izgraditi i napuniti trgovački centar, a drugo je pitanje njegova održivost. Čini se da nema sumnje da će Portanova biti uspješna po otvaranju, međutim, smatrate li da će to biti slučaj i za 10 godina?**

Održivost, posebice u komercijalnom smislu, je nešto što smo imali na umu od samog početka. Sam koncept s jednom shopping alejom je vrlo jednostavan. Nemate se gdje izgubiti. Nemam dvojbe da će svaki pojedini trgovac u Portanovi imati dobre

rezultate, kako nakon samog otvaranja tako i za 10 godina pa i nakon toga. Činjenica da će biti osigurani i elementi zabave i slobodnog vremena pomoći će osigurati posjećenost, no ti su elementi namjerno smješteni na drugom katu kako se ne bi miješali s elementom trgovina u centru. Iz arhitektonskog motrišta, Portanova će definitivno predstavljati nešto posebno. Apsolutno sam siguran da će mnogi ljudi dolaziti u Portanovu samo zato što su čuli za njezinu arhitekturu. Naravno, jednom kada dođu u trgovački centar, kupit će nešto, popiti nešto, pogledati film itd. Portanova je također smještena na izuzetno atraktivnoj lokaciji na prstenu oko Osijeka te na samom ulazu u grad. To je novi ulaz u grad (Portanova) koji je povezan s novom autocestom i predstavlja

lokaciju koja će uvijek biti atraktivna. Nadalje, grad se širi u tom smjeru, što ovu lokaciju čini još atraktivnijom. Samo bih želio kratko naglasiti da sam nedavno posjetio neke centre u Beču koji postoje već desetljećima i još uvijek ostvaruju dobre rezultate. Ne vidim razloga zašto Portanova ne bi ostvarivala dobre rezultate i za trideset godina, posebice s obzirom da je jasno da sada neki od centara koji su bili planirani za Osijek definitivno neće krenuti u realizaciju. Očito je da nam predstoji još dosta posla, ali svi u uredu su izuzetno motivirani, budući da svi znamo da je to nešto što će biti izgrađeno i nešto što će trajati.





### 3. DOGAĐAJ



#### REAL VIENNA 2009

Od 26. do 28. svibnja 2009. godine održan je četvrti po redu sajam „Real Vienna 2009“ u *Messe Wien*. Na ovogodišnjem sajmu „Real Vienna 2009“ svoje projekte predstavila su 242 izlagača iz 24 zemlje. Sajam je posjetilo ukupno 7.082 sudionika. Najveći broj izlagača bio je iz Austrije (104 izlagača), Poljske (26 izlagača) te Češke (22 izlagača). Organizatori su ocijenili sajam kao zadovoljavajući s obzirom na trenutnu situaciju na tržištu.



Ove godine došlo je do pada broja izlagača od 25%, te je broj sudionika smanjen za 27% u odnosu na prijašnju godinu.

Hrvatski izlagači izlagali su u sklopu štanda Hrvatske gospodarske komore. To su bili: Spiller Farmer d.o.o., Biliškov Nekretnine d.o.o., Kastel nekretnine d.o.o., HPB-nekretnine d.o.o., Agemo gradnja d.o.o., Aedium d.o.o., Ante Diem d.o.o. i IMG d.o.o.

Na tri panela održano je ukupno 45 diskusija, radionica i prezentacija na teme „Gradovi i regije“, „Ulaganja i usluge“ te „Projekti i posebna tržišta“. Sudjelovalo je više od 200 stručnjaka

iz srednje, istočne i jugoistočne Europe.

U sklopu „Real Vienna 2009“ održana je konferencija „Gewinn Property Talks“. Paralelno je u dvije dvorane održano niz predavanja. U sklopu dijela konferencije pod nazivom „West Balkan Conference“ održan je panel „Shopping centri u Hrvatskoj: dinamično tržište u maršu“. Po mišljenju stručnjaka, do kraja 2009. godine prostor shopping centara će se udvostručiti. Trgovački parkovi su poseban fokus developera. Moderator navedenog panela bio je Markus Steinböck, a sudjelovali su Andreas Sauer, Michael Oberweger, Horst Reiner i Patrick Franolić.



PKF hotelexperts organizirao je „HTL konferenciju 2009“ (Hotel Tourism Leisure). Predavači su bili uvaženi stručnjaci iz Real Estate sektora srednje, južne i istočne Europe. Stručnjaci iz hotelskog sektora raspravljali su o financiranju i investiranju u turističke projekte, te u srednjoj, južnoj i istočnoj Europi u trenutnoj situaciji ekonomske krize.

Jedan od panela bio je „Odmarališta uz Jadransku obalu, od Slovenije do Albanije: gdje su aktualna mjesta?“ na kojem su sudjelovali Walter Senk, Christian Piber, Gregor Famira i Paul MacSherry.

„Real Vienna 2009“ je opravdao očekivanja kao mjesto susretanja ponude i potražnje u sektoru nekretnina. Već je određen i termin za „Real Vienna 2010“. „Real Vienna 2010“ održati će se od 18. do 20. svibnja 2010. godine.

## 4. HOTELFORUM 2009



hotelforum 2009

Europska konferencija o hotelskom developmentu

7. puta u Münchenu

od 7. do 8. listopada 2009.

u

Hotelu Bayerischer Hof u Münchenu

[www.hotelforum.org](http://www.hotelforum.org)

### 1. Koncept konferencije

*hotelforum*, Europska konferencija o hotelskom developmentu za profesionalce u sektoru hotela i nekretnina je po prvi puta održana 2002. godine te se afirmirala kao specijalizirano okupljanje čitave branše europskih hotela i nekretnina.

Cilj konferencije jest osigurati platformu za izuzetno informativnu konferenciju kao i večernju svečanost na kojoj sudionici imaju vremena i prilike za **networking na europskoj razini**.

Ovogodišnja će se konferencija održati u **Hotelu Bayerischer Hof u Münchenu**. Taj hotel s pet zvjezdica osigurat će mjesto sastajanja najvažnijih osoba koje donose odluke u europskoj branši hotela i nekretnina, a to uključuje predstavnike hotelskih lanaca, banaka, investitora, arhitekata, građevinskih poduzeća, dizajnera unutarnjeg uređenja, hotelijera i savjetodavnih poduzeća.

### **Marketing**

Programska brošura bit će poslana na više od 10.000 ekskluzivnih adresa u Europi. Dodatni pozivi bit će odaslani poštom i e-mailom. Uz to, odvijat će se direktne marketinške aktivnosti kao što su priopćenja za tisak, razglednice koje podsjećaju na to da se ubilježi datum konferencije i elektronička pošta.

### 2. Konferencija

**7. listopada 2009.**

Čitava konferencija održat će se u Hotelu Bayerischer Hof, a započet će u srijedu, 7. listopada 2009. u 14 h.

## Dnevni red:

- 14.00 h Registracija
- 14.30 h Predstavljanje projekata
- 16.00 h Okrugli stol
- 17.30 h Speed-Networking
- 19.00 h Cocktail primanje
- 20.00 h Gala večera  
Službeno će biti objavljeni dobitnici nagrade *Hotel Property Award 2008*  
i bit će organizirana dodjela nagrada

## Drugi dan

### 8. listopada 2009. (treba rezervirati zasebno)

- 9.30 h Radionica o ugovoru s hotelom
- 12.30 h Networking ručak

### Dodjela nagrada *Hotel Property Award 2009*

Tijekom konferencije *hotelforum* bit će dodijeljena nagrada za „*Hotel Property 2009*“. Ta nagrada se dodjeljuje projektu hotela koji se razlikuje od konkurencije prema svojoj arhitekturi, dizajnu i inovacijama. U tom kontekstu nije važno da li se radi o luksuznom ili ekonomičnom hotelu, hotelu koji pripada nekom lancu ili je u privatnom vlasništvu. Ključna je kombinacija gore spomenutih aspekata te uspješna koncepcija hotela.

Tvrtke koje kandidiraju jedan ili više projekata – maksimalno dva projekta po tvrtki – mogu se prijaviti do 31. srpnja 2009. Žiri među prijavljenima u rujnu 2009. odabire tri nominacije.

Gala večer konferencije *hotelforum* uključit će i ceremoniju **dodjele nagrada** u **Hotelu Bayerischer Hof, 7. listopada 2009.**

Ako ste zainteresirani da budete sponzor ili želite dodatne informacije o ovom događanju ili obrazac za registraciju, molimo Vas da kontaktirate naš odjel za sponzorstva u Münchenu ili posjetite našu web stranicu [www.hotelforum.org](http://www.hotelforum.org)

Gđa. Verena Fraitzl  
hotelforum management GmbH  
Keltenring 17  
82041 Oberhaching  
Tel. +49 (0) 89/666681 - 20  
Faks +49 (0) 89/666681 - 70  
E-mail [verena.fraitzl@hotelforum.org](mailto:verena.fraitzl@hotelforum.org)

## 5.STATISTIKA

### 5.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – lipanj 2009.

	prosječna cijena EUR/m <sup>2</sup>	raspon cijena EUR/m <sup>2</sup>
<b>ZAGREB</b>		
<b>stambeni prostor</b>		
stanovi	<b>2.106</b>	<b>1.300 - 5.000</b>
kuće	<b>1.870</b>	<b>546 - 8.000</b>
<b>poslovni prostor</b>		
uredi	<b>1.945</b>	<b>1.300 - 3.809</b>
lokali	<b>2.416</b>	<b>888 - 8.663</b>
poslovne zgrade	<b>1.434</b>	<b>618 - 2.500</b>
<b>OBALA</b>		
<b>stambeni prostor</b>		
stanovi	<b>2.072</b>	<b>848 - 5.208</b>
kuće	<b>1.920</b>	<b>710 - 11.000</b>
<b>poslovni prostor</b>	<b>1.650</b>	<b>555 - 6.888</b>
<b>turistički objekti</b>	<b>2.823</b>	<b>750 - 9.537</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)

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

#### 5.2.1. Izdana odobrenja za građenje u travnju 2009.

U travnju 2009. izdana su 1 073 odobrenja za građenje, što je za 13.2% više u odnosu na travanj 2008.

Ukupan broj izdanih odobrenja za građenje u razdoblju od siječnja do travnja 2009. veći je za 23.6% u usporedbi s istim razdobljem 2008.

U travnju 2009.:

- prema vrsti građevina, 89.0% odobrenja izdano je za zgrade, a 11.0% za ostale građevine

- prema vrsti građenja, 81.3% odobrenja izdano je za novogradnju, a 18.7% za rekonstrukcije.

Prema izdanim odobrenjima za građenje u travnju 2009. predviđeno je građenje 1 562 stana s prosječnom površinom od 92.2 m<sup>2</sup>.

Priopćenje: Indeksi izdanih odobrenja za građenje u travnju 2009., Državni zavod za Statistiku, Zagreb, 2009.

### 5.2.2. Indeksi građevinskih radova u ožujku 2009.

Građevinski radovi u ožujku 2009. veći su za 6.1% u odnosu na ožujak 2008.

Građevinski radovi u razdoblju od siječnja do ožujka 2009. manji su za 0.3% u usporedbi s radovima u razdoblju od siječnja do ožujka 2008.

U ožujku 2009. :

- prema vrstama građevina, na zgradama je odrađeno 49.4% ukupnih sati rada, a na ostalim građevinama odrađeno je 50.6%
- prema vrsti gradnje, na novim građevinama odrađeno je 62.0% ukupnih sati rada, a na rekonstrukcijama, popravcima i održavanju odrađeno je 38.0%.

Priopćenje: Indeksi građevinskih radova u ožujku 2009., Državni zavod za Statistiku, Zagreb, 2008.

## 6. PRESSCLIPPING

### Izvor: Poslovni dnevnik, 06. lipanj 2009. Kupci žele mali stan do 1500 eura po kvadratu

Mjesečna rata na koju su spremni pristati ispitanici u slučaju dizanja kredita iznosi 400 eura, a većina misli kombinirati gotovinu i kredit. Najpoželjnija nekretnina je stan do 50 četvornih metara koji se nalazi na drugom katu, pokazalo je istraživanje portala CentarNekretnina.net provedeno tijekom svibnja na 500 ispitanika. Za razliku od toga, samo pet posto je spremno kupiti stan u prizemlju, a 27 posto na prvom katu. Čak 27 posto želi nekretninu do 70 četvornih metara. Od ispitanih čak 77 posto planira u sljedeće dvije godine kupiti nekretninu, i to ponajprije stan u novogradnji, ali većina od 39 posto za nju je spremna platiti do 1500 eura po četvornome metru. Mjesečna rata na koju su spremni pristati u slučaju podizanja kredita iznosi do 400 eura, dok ipak većina u kupnji planira kombinirati gotovinu i kredit. Kupcima su najvažniji uredni papiri (za 97 posto), zatim kvaliteta gradnje, a najmanje su bitni vanjski prostori poput vrta, balkona ili lođe.



Čak 77 posto ispitanika namjerava kupiti nekretninu u iduće dvije godine.

### Neizgrađeni stanovi

Istraživanje je pokazalo da je 61 posto kupaca spremno kupiti nekretninu i u fazi gradnje, ali ako je cijena niža, a zatim ako mogu utjecati na razmještaj prostorija i opremu koja će biti u stanu. Zanimljivo je da gotovo polovici ispitanika nije važno koja tvrtka izvodi radove, a prilikom odabira izvođača za čak 80 posto su najvažnije preporuke i zatim podrška koju nude kupcima. "Istraživanje je pokazalo da postoji potražnja.

Od trenutnih sniženja možda su najviše profitirali samci ili parovi bez djece koji sada mogu kupiti stan od 40-ak kvadrata za 70-ak tisuća eura, ali onima kojima treba veći stan cijene su i dalje previsoke. Novi rast kamata anulira

sníženja koja se daju i da bi se zaista pokrenulo tržište, potrebna je akcija svih. Banke bi trebale spustiti kamate, građevinari cijene, lokalna uprava namete, privatni prodavatelji cijenu zemljišta, a kupci prihvatiti da na tržištu, pogotovo u Zagrebu, nema baš stanova po 1500 eura za četvorni metar", kaže Domenico Devescovi, voditelj CentraNekretnina.net. Inače, prema posljednjem istraživanju Global Propertyja, u cijelom svijetu je u prvom tromjesečju ove godine zabilježen daljnji pad cijena stambenih nekretnina u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Od 32 promatrane zemlje pad je zabilježen u 27 zemalja. Ljestvicu najvećih padova cijena predvodi glavni grad Letonije, Riga, u kojem su cijene pale za 50 posto, slijedi Dubai s padom od 35 posto.

### **Najveći pad cijena**

Od zapadnoeuropskih zemalja najveći pad cijena zabilježen je na Islandu

(20,5 posto) te u Velikoj Britaniji (19 posto). U SAD-u je pad 19 posto, a Singapur s padom od 23 posto je prvi na ljestvici dalekoistočnih zemalja.

Zemlje naše regije bilježe blaže padove jer je rekorder po padu Bugarska sa 14 posto nižim cijenama, dok su u Sloveniji niže osam posto. No istovremeno Švicarska bilježi poskupljenje nekretnina za 4,3 posto, što se objašnjava smanjenjem kamata i velikim brojem imigranata, a za njom slijedi Austrija u kojoj su cijene u odnosu na prošlu godinu porasle za oko tri posto. Podsjetimo, prema podacima indeksa CentraNekretnina koji bilježi tražene cijene, na razini Hrvatske cijene su u odnosu u svibnju bile 1,2 posto niže u odnosu na isti mjesec 2008. godine. No cijene stanova u Zagrebu kao najznačajnijem tržištu pale su za 6,2 posto, dok je rast traženih cijena na Jadranu zbog početka turističke sezone utjecao na indeks.

---

## **6.2. VIJESTI IZ REGIJE**

Izvor: [www.europe-re.com](http://www.europe-re.com)

### **DTZ savjetuje u projektu najvećeg skladišta za maloprodajne centre i najvećem logističkom projektu u Estoniji (EE)**

Helios Properties Plc i Sūda Maja bit će developeri najvećeg estonskog maloprodajnog i logističkog parka, čija će konačna vrijednost iznositi 250 milijuna EUR. DTZ je bio savjetnik zajedničkog ulaganja za Sūda Maju, a nastavit će sa svojim angažmanom i kao posrednik pri iznajmljivanju projekta.



## IPD najavljuje dobitnike europske nagrade za ulaganje u nekretnine - European Property Investment Awards - za 2009. (EUR)

IPD je predstavio 18 dobitnika nagrade European Property Investment Awards nakon gala primanja na svojoj godišnjoj Europskoj konferenciji u Hotelu el Rey Juan Carlos I u Barceloni, 4. lipnja.



## MGPA kupuje zgradu Les Trois Quartiers za 210 mil. EUR od Hammerson Plc (UK/FR)

MGPA, privatna savjetodavna tvrtka za vlasnička ulaganja u nekretnine realizirala je kupnju 29.700-m<sup>2</sup> uredskih i maloprodajnih prostora u poznatoj zgradi znanj pod nazivom Les Trois Quartiers, smještenoj na Boulevard de la Madeleine u središnjem pariškom poslovnom kvartu, i to za 210 milijuna EUR (neto), od Hammerson Plc ('Hammerson'). Ova nekretnina generira godišnje prihode od najamnina u iznosu od 19,8 milijuna EUR.



## Arhitekti Ujedinjenog Kraljevstva proglasili Međunarodnu zračnu luku u Pekingu, čiji su autori Foster + Partneri, zgradom godine (UK)

Tijekom prestižnog istraživanja i dodjele nagrada AJ 100 održanog uvečer, 27. svibnja 2009., sektor arhitekata Ujedinjenog Kraljevstva proglasio Međunarodnu zračnu luku u Pekingu 'Zgradom godine'.



## Multi postavio kamen temeljac za Marmara Forum (TR)

Svečanost postavljanja kamena temeljca za Marmara Forum Shopping Centar, projekt Multi Turkmalla u Istanbulu, Turska, održana je 27. svibnja 2009. Marmara Forum Shopping Centar će biti jedan od najznačajnijih trgovačkih centara u Turskoj, s površinom od 375.000 m<sup>2</sup>. Ponudit će ukupnu površinu za trgovačke i zabavne sadržaje od oko 165.000 m<sup>2</sup>, kao i dodatne uredske prostorije.





## 5. ODRŽALO SE..

<b>Datum</b>	<b>Naziv</b>	<b>Mjesto</b>	<b>Web stranica</b>
06.05.2009.	<b>IPD Central &amp; Eastern European Conference 2009</b>	Prag, Češka Republika	www.ipd.com
07.05.2009.	<b>11<sup>th</sup> Shopping Center-Symposium</b>	Beč, Austrija	www.regioplan.eu
07.05.2009.	<b>Developers in distress</b>	Varšava, Poljska	www.propertyprofessionals.pl
12.05.2009.	<b>Transport Logistic</b>	München, Njemačka	www.messe-muenchen.de
13.-14.05.2009.	<b>International „ELITE ESTATE“ Conference</b>	St. Petersburg, Rusija	www.eliteforum.ru
14.-17.05.2009.	<b>INTERNATIONAL REAL ESTATE FORUM „INFOREAL“</b>	St. Petersburg, Rusija	www.realfor.ru
26.-28.05.2009.	<b>REAL VIENNA</b>	Beč, Austrija	www.realvienna.at
27.05.2009.	<b>Russia CIS Premier Real Estate Awards Ceremony</b>	Beč, Austrija	www.europaproperty.com
02.-04.06.2009.	<b>The EMEA-Focused Real Estate and Investment Fair</b>	Istanbul, Turska	www.istanbulrestate.com
09.-12.06.2009	<b>EIRE Expo</b>	Milano, Italija	www.italiarealestate.it

22.-24.06.2009.	<b>REBEC Conference</b>	Beograd, Srbija	www.europaproperty.com
-----------------	-------------------------	-----------------	------------------------

## 6. NE PROPUSTITE...

<i>Datum</i>	<i>Naziv</i>	<i>Mjesto</i>	<i>Web stranica</i>
02.07.2009.	<b>CEE Private Equity</b>	Varšava, Poljska	www.easteurolink.co.uk
25.09.2009.	<b>SEE Real Estate 2009</b>	Bukurešt, Rumunjska	www.europaproperty.com
30.09.2009.	<b>GRI Russia</b>	Moskva, Rusija	www.globalrealestate.org
01.-03.10.2009.	<b>Mall Expo 2009</b>	Kijev, Ukrajina	www.mall-expo.com
01.10.2009.	<b>Experts Forum CEE/SEE</b>	Beč, Austrija	www.regioplan.eu
01.-04.10.2009.	<b>Second Home The Eleventh International Real Estate Exhibition</b>	Moskva, Rusija	www.house-show.com
01.-04.10.2009.	<b>RREF Russian Real Estate Forum</b>	Moskva, Rusija	www.mref.com
05.-07.10.2009.	<b>Expo Real</b>	München, Njemačka	www.exporeal.net
07.-08.10.2009.	<b>HOTELFORUM</b>	München, Njemačka	www.hotelforum.org

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](mailto: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.