



PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA H1 2020

Banka za sve što
vam je važno.



Pregled tržišta nekretnina H1 2020



Prva polovica 2020. godine bila je jedan od najizazovnijih perioda u proteklih nekoliko desetljeća, zbog pojave pandemije virusa Covid-19 koja na globalnoj razini znatno utječe na gospodarstvo, ali i ubrzava pojedine trendove i stvara promjene koje će zasigurno dugoročno zadržati.



S ciljem sprečavanja širenja pandemije, u Hrvatskoj su u ožujku uvedene izvanredne mjere koje su bile na snazi nekoliko tjedana. Mjere su uključivale zatvaranje trgovina, uz iznimku trgovina osnovnim potrebštinama, ograničenje kretanja unutar države i preko granice, zatvaranje predškolskih i obrazovnih ustanova i svih uslužnih djelatnosti te obustavu javnog prijevoza. Poslovanje je bilo dozvoljeno svim tipovima online trgovina te lokalima za pripremu hrane isključivo za online narudžbe, a preporuka je bila da se sve poslovne aktivnosti za koje je to moguće odvijaju radom od kuće. Po završetku lockdowna, na snazi su ostale posebne mjere u znatno blažem obliku, uz osnovnu preporuku izbjegavanja masovnih okupljanja, korištenja zaštitnih maski i održavanja socijalne distance.



Vlada je u vrlo kratkom roku uvela različite mjere za pomoć gospodarstvu s ciljem očuvanja radnih mjesta, no unatoč tome u 2. kvartalu zabilježen je rekordni godišnji pad BDP-a u iznosu od 15,1%. S druge strane, državna ekonomija je u vrijeme pojave pandemije bila u snažnijoj poziciji u usporedbi s razdobljem koje je prethodilo velikoj financijskoj krizi 2008., pa se unatoč rekordnom padu BDP-a očekuje nešto brži oporavak.



Iako su se zbog pandemije i lockdowna promijenile navike korištenja nekretnina, njihov utjecaj na tržište nekretnina u 1. polugodištu bio je vidljiv jedino u usporavanju tržišta, odnosno smanjenom broju transakcija.

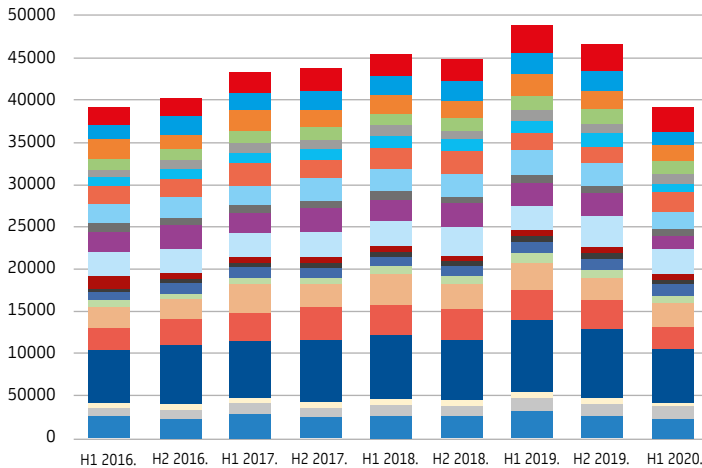


Promjene na tržištu nekretnina moguće su u idućem razdoblju, a značajno će ovisiti o rezultatima turističke sezone, s obzirom da je udio turizma u državnom BDP-u među najvećima u svijetu. Turistički sektor snažno je povezan s brojem zaposlenih, prihodima od poslovanja turističkog smještaja i povezanih usluga te dostupnih sredstava za daljnja ulaganja u nekretnine.



Osim epidemije Covida, godinu je obilježio i potres koji je pogodio Zagreb i okolicu krajem 3. mjeseca 2020., jedan od najjačih zabilježenih. Zaprimito je preko 25.000 prijava oštećenja na objektima, od kojih se većina odnosi na starije zgrade u središtu Zagreba te na obiteljske kuće na sjeveroistočnom dijelu, a procijenjena šteta kreće se u iznosu većem od 10 milijardi EUR. Vlada je nakon potresa krenula u pripremu posebnoga zakona s ciljem ubrzanja postupka obnove nakon potresa, no zbog složenosti zakona i političkih okolnosti donošenje zakona očekuje se tek u drugoj polovici 2020.

BROJ KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA U RH PO POLUGODIŠTIMA



Napomena: podaci ne prikazuju ukupan broj kupoprodaja, već broj kupoprodaja koji je evidentiran u bazi eNekretnine do 30. rujna 2020.

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>, Obrada: Zane

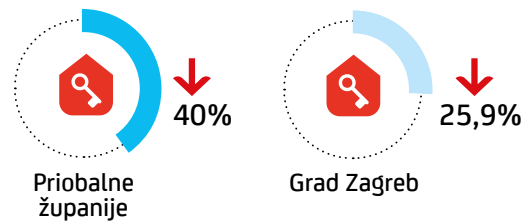
Prema podacima koji su uneseni u bazu eNekretnine do 30. rujna 2020., broj kupoprodajnih transakcija u 1. polugodištu 2020. bio je 16,1% manji od broja kupoprodajnih transakcija u 2. polugodištu 2019. i 19,9% manji od broja kupoprodajnih transakcija u 1. polugodištu 2019., no podaci za promatrana razdoblja još uvijek se unose, pa očekujemo da će razlika u broju transakcija u konačnici biti manja.

Godišnji trend zabilježenog broja transakcija u 1. polugodištu varirao je po županijama od značajnog pada do blagog porasta.

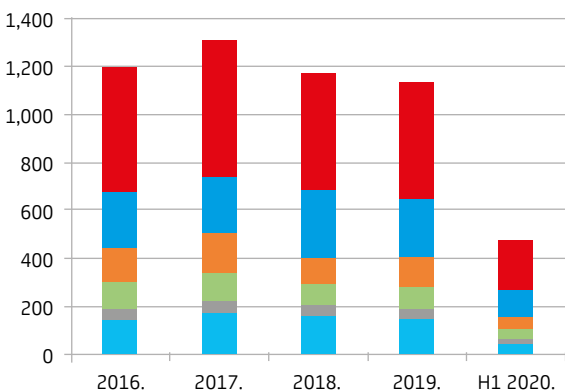
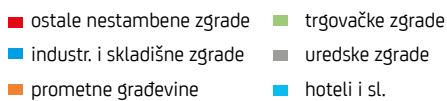
Najizraženiji pad zabilježen je u priobalnim županijama, posebno u Zadarskoj, Primorsko goranskoj i Šibensko kninskoj, gdje je na godišnjoj razini iznosio oko 40%.

Trend u kontinentalnim županijama kretao se od jakog pada, najizraženijeg u Bjelovarsko bilogorskoj (28,4%) i Varaždinskoj županiji (26,2%), do blagog rasta, koji je prema podacima unesenim do 30. rujna 2020. zabilježen samo u Sisačko moslavačkoj (8,3%) i Virovitičko podravskoj županiji (4,6%).

U Gradu Zagrebu i Zagrebačkoj županiji, u kojima se odvija gotovo četvrtina svih kupoprodajnih transakcija, na godišnjoj razini zabilježen je pad od 25,9%, odnosno 7,5%.



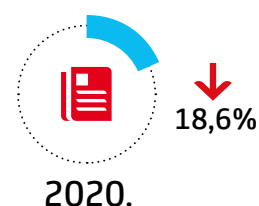
IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE ZA NOVE NESTAMBENE ZGRADE



Izvor: DZS

Broj izdanih građevinskih dozvola za nove nestambene zgrade u Republici Hrvatskoj u prvoj polovici 2020. nastavio je trend pada iz 2018 i 2019. Broj građevinskih dozvola izdanih u 1. polovici 2020. bio je 18,6% manji u odnosu na broj građevinskih dozvola izdanih u istom razdoblju lani.

Kretanje broja izdanih građevinskih dozvola variralo je za zgrade različite namjene: porast je zabilježen jedino u broju izdanih građevinskih dozvola za uredske zgrade (5%), dok je u ostalim nestambenim zgradama zabilježen pad koji se kretao od 33% za hotele i slične zgrade do 7% za industrijske zgrade.



Banka za sve što vam je važno.

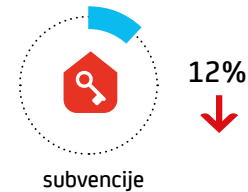
Zane
UniCredit Group

Stambene nekretnine



- U razdoblju do pojave epidemije virusa Covid 19, tržište stambenih nekretnina bilo je u pozitivnom zamahu, a glavni generator rasta bio je Grad Zagreb, u kojem je u zadnjem kvartalu 2019. zabilježen rekordan godišnji rast cijena stambenih nekretnina od 14,7%.
- Kao rezultat velike potražnje i povoljnih ekonomskih kretanja, u Zagrebu se u posljednjih nekoliko godina intenzivirala izgradnja zgrada pretežito stambene namjene, a većina projekata potpuno se komercijalizirala u ranoj fazi izgradnje, neovisno o lokaciji i veličini zgrade. Iako je potražnja stranih developera bila jaka, tržištem su i dalje dominirale lokalne tvrtke.
- Tijekom perioda lockdowna, smanjen je broj transakcija, no na broj transakcija i na postignute cijene stambenih nekretnina snažno je utjecao državni program subvencioniranja stambenih kredita. U javnom natječaju za subvencioniranje kredita koji je održan u travnju odobrena su 3628 zahtjeva za subven-

cije, što je oko 12% manje od zahtjeva odobrenih putem natječaja održanog na jesen 2019, a novi krug natječaja planira se na jesen 2020.

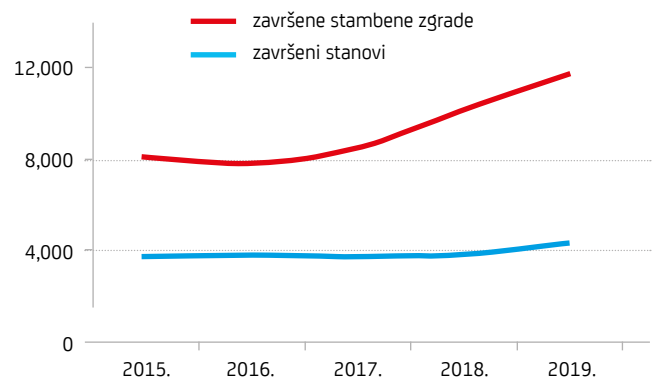


- Kao rezultat potresa, ponuda stambenih nekretnina u centru Zagreba je smanjena – veliki broj nekretnina je oštećen, a potencijalni kupci nisu spremni na kupovinu stanova u starijim zgradama koje ne zadovoljavaju moderne protupotresne standarde, pa u idućem razdoblju očekujemo značajnu diverzifikaciju cijena stambenih nekretnina u centru.

BROJ ZAVRŠENIH STAMBENIH ZGRADA I STANOVA U REPUBLICI HRVATSKOJ

U razdoblju od 2014. do 2018. godine broj završenih stambenih zgrada u Republici Hrvatskoj bio je relativno stabilan, a godišnje se završavalo oko 3700-3800 stambenih zgrada. U 2019. godini zabilježen je skok u broju završenih stambenih zgrada – završeno je 4316 stambenih zgrada, što je 12,9% više u odnosu na broj završenih zgrada u 2018.

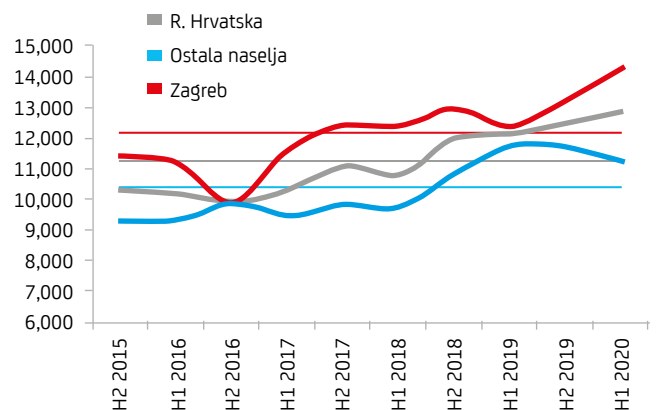
Broj završenih stanova u razdoblju od 2014. do 2016. bio je stabilan i kretao se oko 8000 godišnje, a 2017. krenuo je s rastom. Godišnja stopa rasta bila je najveća 2018. (19,4 %), a stopa rasta u 2019. iznosila je i dalje visokih 15.6%



Izvor: DZS

PROSJEČNA CIJENA PRODANIH NOVIH STANOVA (KN/m²)

Prosječna cijena prodanih novih stanova znatno varira po promatranim područjima (Republika Hrvatska, Grad Zagreb, ostala naselja), no u 1. polugodištu 2020. zabilježene su najviše cijene prodanih novih stanova u proteklih 10 godina na razini Republike Hrvatske i Grada Zagreba. Najviša cijena prodanih novih stanova na razini ostalih naselja zabilježena je u 1. polugodištu 2019., nakon čega su uslijedila dva razdoblja pada, koja su na polugodišnjoj razini iznosila 0,3%, odnosno 3,9%.



Izvor: DZS

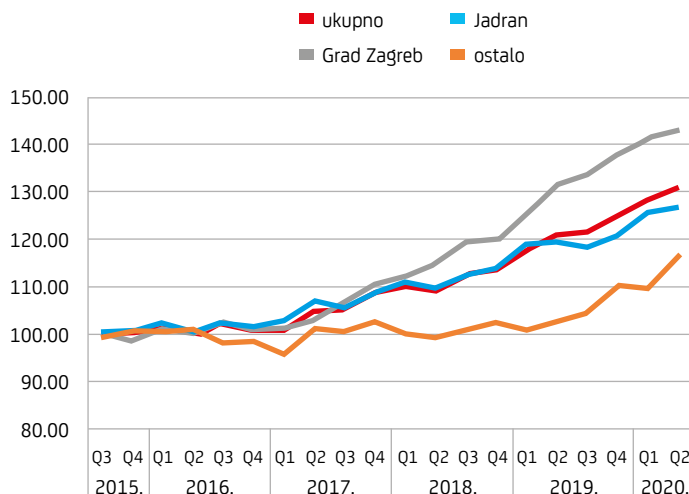
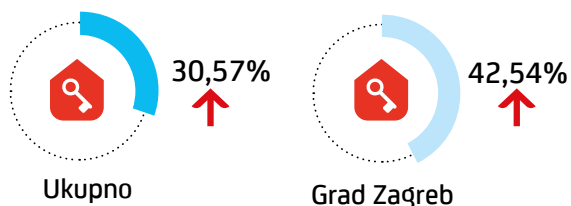
Banka za sve što
vam je važno.



PROSJEČNI GODIŠNJI INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA (Ø 2015. = 100)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih objekata također ukazuju na snažan rast tržišta. Prema godišnjem indeksu, cijene stambenih nekretnina u 2. kvartalu 2020. na razini Republike Hrvatske bile su 30,57% veće od cijena u 2015., a glavni generator rasta bio je Grad Zagreb, u kojem je u navedenom razdoblju zabilježen porast od 42,54%.

U cijenama postojećeg stambenog fonda zabilježen je rast od 34,23% u odnosu na 2015., što je znatno više od stope od 11,34% koliko su rasle cijene stanova u novoizgrađenim zgradama.



Izvor: DZS

Uredski prostori



- Dovršetak uredskih prostora u 2019. u Zagrebu čija je površina bila podjednaka površini uredskih prostora dovršenim u prethodne tri godine, ukupna površina uredskih prostora za zakup premašila je 1.000.000 m².
- Tržište uredskog prostora u Zagrebu je bilo stabilno u 2019. i u 1. kvartalu 2020., no u 2. kvartalu snažno je uzdrmano epidemijom Covid 19 odnosno mjerom „lockdowna“ i potresom, koji su pokrenuli suprotna tržišna kretanja.
- Zbog nacionalnih protu epidemioloških mjera koje su sadržavale preporuku rada od kuće za sve poslovne djelatnosti u kojima je to bilo moguće, dio uredskih prostora nije korišten, a zakupci su nastojali dogovoriti različite olakšice za zakup. Istovremeno, tvrtke koje su poslovale u zgradama značajno oštećenim u potresu pokrenule su privremenu naglu potražnju za zamjenskim uredskim prostorima, što je zadržalo stopu nepopunjenosti uredskih prostora na niskih 4%.
- U prvoj polovici 2020. završena su dva projekta u Zagrebu – poslovni projekt mješovite namjene na Radničkoj cesti sa 7.500 m² tvrtke Euro Daus i 2. faza GTC-ovog projekta Matrix s 10.000 m² uredskog prostora uz Slavonsku aveniju.
- Nastavljena je izgradnja prethodno pokrenutih investicija – sjedišta tvrtke Infobip u Buzinu, koje bi trebalo biti dovršeno početkom 2021. te uredske zgrade u sklopu projekta BHB Domus, u zoni Heinzelova/Branimirova, čiji se dovršetak očekuje do kraja tekuće godine.
- U 1. polugodištu 2020. započela je izvedba 1. faze velikog projekta domaćeg developera City Island u Buzinu. Na ukupnom obuhvatu od oko 80.000 m² zemljišta planirana je fazna izgradnja 250.000 m² komercijalnog prostora, a u 1. objektu površine 15.600 m² čija je izgradnja započela biti će smješteno novo sjedište Nove TV.
- Iako je utjecaj epidemije na uredske prostore zasada ograničen, epidemija je donijela strukturne promjene u načinu korištenja prostora koje će imati dugoročan utjecaj na tržište, kao što je npr. veći udio zaposlenika koji rade od kuće.
- Rezultati istraživanja koje su provele različite konzultantske kuće ukazuju na činjenicu da će poslodavci nastaviti zadržati novu organizacijsku shemu koja uključuje barem povremeni rad od kuće i nakon što epidemija završi. Trend „open space“ ureda počeo se polako napuštati i prije epidemije, a zbog preporuke održavanja socijalne distance koji će se zasigurno zadržati u idućem razdoblju, uredska radna mjesta zahtijevat će više prostora po zaposleniku. Zbog svega navedenog, fleksibilni uredski prostori bit će sve traženiji.

DOVRŠENI UREDSKI PROJEKTI

Projekt	Lokacija	Tip investicije	Površina (m ²)
Matrix Office park	Zagreb istok	2. faza uredskog parka, izgradnja za zakup	10.000
Agram	Zagreb istok	Projekt poslovno sportske namjene	6.000

UREDSKI PROJEKTI U IZGRADNJI

Projekt	Lokacija	Tip investicije	Površina (m ²)	Status
Alpha Centauri Campus	Zagreb jug	Sjedište tvrtke Infobip, za vlastite potrebe	9.000	U izgradnji
BHB Domus	Zagreb istok	Stambeno – poslovni kompleks, poslovni prostori za prodaju	5.600	U izgradnji
Nova TV HQ	Zagreb jug	Sjedište Nove TV	15.600	U izgradnji
Dalmatia Tower	Split	Poslovni neboder mješovite namjene	30.000	U izgradnji

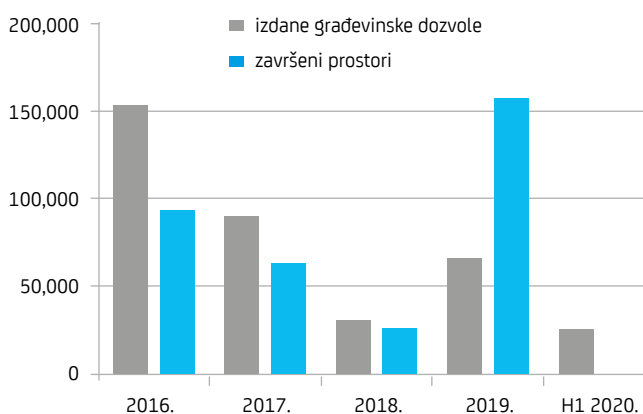
Prosječna mjesečna zakupnine u Zagrebu zadržala se na

12,5 EUR/m²
prvoklasni prostori

UREDSKI PROSTORI U HRVATSKOJ – IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE I ZAVRŠENI PROSTORI (m²)

Površina završenih prostora uredske namjene i površina uredskih prostora za koje su izdane građevinske dozvole značajno varira na godišnjoj razini, s višestrukim razlikama među pojedinim uzastopnim godinama.

U 2019. zabilježen je snažan pozitivan pomak – izgrađeno je 158.213 m² uredskih prostora, što je najviša zabilježena površina u proteklih 10 godina.



Izvor: DZS

Trgovački prostori



- Iako je tržište trgovačkih prostora u vrijeme nastupanja epidemije bilo vrlo stabilno, sektor trgovine je uz turistički sektor najviše pogođen utjecajem epidemije, a to se posebno odnosi na trgovačke centre, kojima u travnju i svibnju nije bilo dozvoljeno poslovanje.
- Većina zakupaca trgovačkih prostora uspjela je isposlovati određene olakšice za navedeni period. Trgovine prehrambenim proizvodima i mješovitom robom, drogerije i ostale trgovine osnovnim potrepštinama bile su izuzete od mjera zatvaranja, a online trgovine zabilježile su porast prometa.
- Stopa nepopunjenosti u najuspješnijim shopping centrima zadržala se na niskih 3%, dok je prosječna mjesečna zakupnina bila stabilna, a iznosila je oko 19 EUR/m².
- Nastavljen je trend izgradnje samostojećih trgovačkih objekata maloprodajnih lanaca i širenja njihove prodajne mreže u manjim gradovima, a najaktivniji su u proteklom razdoblju bili trgovački centri Plodine, Lidl, Konzum i Tommy. Na hrvatsko tržište ulazi novi maloprodajni trgovački lanac Eurospin koji je najavio otvaranje 20 trgovina diljem zemlje do kraja 2021., s 1. trgovinom u Zadru, čije je otvorenje planirano za Q3 2020.
- Nije bilo dovršetaka novih trgovačkih prostora u Zagrebu, a u drugim gradovima dovršena su 2 projekta s ukupno 30.000 m² trgovačkog prostora. Supernova je dovršila svoj retail park u Požezi, a u Makarskoj je dovršen trgovački centar SPOT, koji je s 19.000 m² površine najveći shopping centar na području između Splita i Dubrovnika.
- U 2021. trebala bi biti dovršena dva projekta trgovačke namjene na zagrebačkom području: rekonstrukcija Supernovinog Kaptol centra početkom godine, a novi shopping centar Z lo-

kalnog developera u Španskom površine 34.000 m² do sredine godine.

- Očekujemo da će u idućem razdoblju interes kupaca biti nešto veći za retail parkove i high street lokale nego za klasične trgovačke centre, s obzirom da je u njima lakše poslovati u skladu s protu epidemiološkim mjerama. Generalan pritisak na trgovačke prostore stvorit će smanjena potrošnja građana, trend rasta udjela online trgovine u ukupnom prometu, koju je epidemija Covid 19 dodatno ubrzala, te moguća regulacija odnosno zabrana rada nedjeljom.



DOVRŠENI TRGOVAČKI PROSTORI U 1. POLOVICI 2020.

Projekt	Lokacija	Tip investicije	Površina (m ²)
Supernova Požeza	Požega	retail park	11.000
Trgovački centar Spot	Makarska	Trgovački centar	19.000

TRGOVAČKI PROSTORI U IZGRADNJI

Projekt	Lokacija	Tip investicije	Površina (m ²)	Planirani rok dovršetka
Kaptol centar	Zagreb centar	Restrukturiranje trgovačkog centra	16500	H1 2021
Shopping centar Z	Zagreb zapad	Trgovački centar i retail park	32500	2021

Prosječna mjesečna
zakupnina lokala u Zagrebu:

17-21 EUR/m²
primarni shopping centri

Banka za sve što
vam je važno.



Industrijski prostori



- Sektor industrijskih i logističkih prostora je u razdoblju koje je prethodilo epidemiji bilježio porast izgrađenih prostora i vrlo nisku stopu nepopunjenosti. Unatoč snažnoj potražnji, aktivnost tržišta je bila niska zbog ograničene površine modernog prostora dostupnog za zakup, zbog čega je i dalje aktualan trend izgradnje logističkih centara za vlastite potrebe.
- U proteklom razdoblju završene su dvije veće investicije: 4. faza Logističkog parka Zagreb u svetoj Nedelji, s ukupno 15.000 m² prostora koji je zakupio Milšped te Logističko – distribucijski centar Manšped u industrijskoj zoni Kukuljanovo, površine 9.900 m². Developer Logističkog parka Zagreb, Helios, najavio je izgradnju 5. faze, koja će imati 3.400 m² prostora.
- Kao rezultat povećane potražnje i manjka ponude, stopa nepopunjenosti u modernim prostorima zadržala se ispod 2,5%.
- Pojava epidemije Covid 19 mogla bi dodatno potaknuti razvoj logističkog sektora, koji već dugo smatramo najnerazvijenijim dijelom tržišta nekretnina u Hrvatskoj. U jeku epidemije do izražaja su došle prednosti online trgovine, koja na lokalnom tržištu zaostaje za globalnim trendovima, te će u budućnosti biti potrebno osigurati adekvatne prostore za potporu online trgovine.

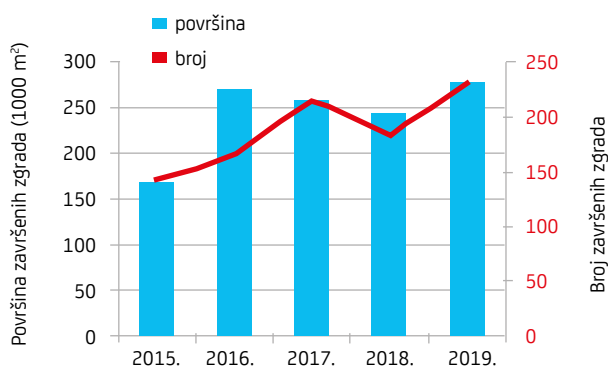
Prosječna mjesečna zakupina skladišnih prostora

5.5 EUR/m²
prvoklasni

2 – 4 EUR/m²
sekundarni prostori

ovisno o karakteristikama prostora (lokacija, opremljenost, prometna povezanost i sl.)

POVRŠINA (m²) I BROJ ZAVRŠENIH INDUSTRIJSKIH ZGRADA I SKLADIŠTA



Izvor: DZS

U razdoblju od proteklih 10 godina površina završenih industrijskih zgrada i skladišta značajno je varirala. Rekordna površina i broj završenih industrijskih zgrada i skladišta zabilježene su 2019. – završene su ukupno 232 zgrade ukupne površine 277.657 m².



Adresa sjedišta
Zagreb nekretnine d.o.o.
Nova Ves 17, 10000 Zagreb



Internetska adresa
www.zane.hr



Telefon & fax
+385 1 4860 127
+385 1 4860 677
F: +385 1 4860 222



Kontakt poslovnica
Rijeka, A. Starčevića 10, T: +385 51 212 020
Split, I. Gundulića 26, T: +385 21 380 250
Osijek, Trg slobode 8, T: +385 31 200 619
Varaždin, Kapucinski trg 5, T: +385 42 212 515



E-adresa
zane@zane.hr