

ZAGREB

Maloprodajno tržište

H1 | 2019



Pregled tržišta

Prema podacima Državnog Zavoda za Statistiku, BDP je porastao za 3.9% u Q1 2019 u usporedbi s istim periodom prošle godine. Najveći pozitivan utjecaj na povećanje BDP-a imao je rast izdataka za konačnu potrošnju kućanstava. Prema istom izvoru, u periodu od siječnja do svibnja 2019. godine, zabilježen je porast prosječnih neto plaća i to za 3.2% u nominalnom iznosu i 2.5% u realnom iznosu, u odnosu na isti period prošle godine. U svibnju 2019. godine, stopa nezaposlenosti iznosila je 7.5%, što predstavlja pad u odnosu na isti mjesec 2018. godine, kada je stopa nezaposlenosti iznosila 9.0%. Međutim, ovaj trend bi mogao biti posljedica sezonskih migracija radne snage na Jadransku obalu tijekom ljeta, kao i jakog vala iseljavanja koji je uslijedio nakon ulaska Hrvatske u Europsku Uniju 2013. godine, a koji stvara nedostatak radne snage. To bi mogao biti jedan od većih izazova u nadolazećem periodu.

Potražnja

S obzirom da je maloprodajno tržište Zagreba prezasićeno, to je utjecalo na smanjenu građevinsku aktivnost u proteklom periodu. U skladu s ovim trendom, jedini završeni projekt u H1 2019 je Arena retail park, površine 8.000 m² GLA, što je dovelo do povećanja ukupne ponude maloprodajnog prostora Zagreba, koja trenutno iznosi 520.000 m² GLA. Analizirajući ponudu po glavi stanovnika, ona u Zagrebu iznosi 650 m² na 1.000 stanovnika, što je značajno iznad regionalnog prosjeka, koji je trenutno na razini od 500 m² na 1.000 stanovnika. Ukupna ponuda trgovačkih centara zapadnog tipa iznosi skoro 300.000 m², što čini udio od 57% u ukupnoj ponudi modernog maloprodajnog prostora Zagreba. Retail parkovi u ukupnoj ponudi sudjeluju s 16%, odnosno sa 5 formata ukupne površine 83.000 m².

Općenito, potražnja zakupnika potaknuta je uglavnom proširenjem trenutnog prostora kao i premještanjem unutar postojećih maloprodajnih formata. Arena Centar nedavno se proširio za dodatnih 5.000 m² GLA, kako bi se preuredili postojeći prostori, dok je King Kross Jankomir proširio svoju ponudu dodatnim sadržajima. U pogledu novih brendova na tržištu, turski LC Waikiki ušao je na hrvatsko tržište prvi put u Arena retail park, dok je Body Shop otvorio prvu trgovinu u Arena Centru. Fashion Company doveo je na hrvatsko tržište novi brend cipela Steve Madden, koji je prvu trgovinu otvorio unutar trgovačkog centra Mall of Split. U kolovozu 2019. godine, srpski modni brend Mona otvorio je trgovinu u Ilici, najatraktivnijoj pješačkoj zoni u Zagrebu.

Ponuda

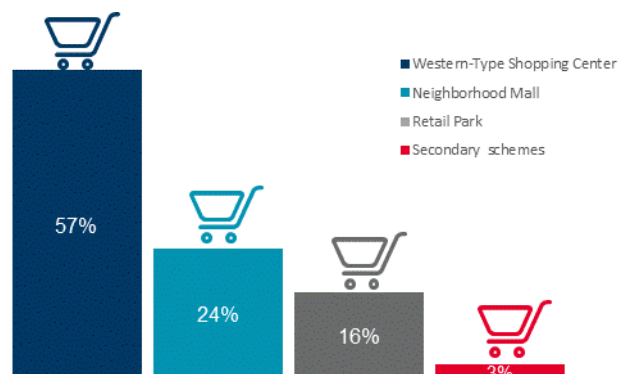
S obzirom na prezasićenost tržišta u Zagrebu, investitori svoju pažnju usmjeravaju na sekundarne gradove. Hrvatska podružnica austrijskog MID Bau, AM PS Delta Real Estate izgradila je retail park u Poreču, površine 8.000 m² GLA, dok je britanski investitor Poseidon Group najavio proširenje svoje maloprodajne mreže u jugoistočnoj Europi, otvaranjem retail parkova na 10 novih lokacija u Hrvatskoj do 2020. godine.

Stopa povrata (%) - Lipanj 2019

	TEKUĆE TROMJESEČJE	PROŠLO TROMJESEČJE	PROŠLA GODINA
GLAVNE PJEŠAČKE ULICE	6.50	6.50	6.50
RETAIL PARKOVI	8.50	8.50	8.50
GLAVNI TRGOVAČKI CENTRI	7.00	7.00	7.00

Izvor: CBS International, dio Cushman & Wakefield Grupe

Ukupna ponuda maloprodajnog prostora Zagreba, prema tipu trgovačkog centra



Izvor: CBS International, dio Cushman & Wakefield Grupe



Arena Park, 8.000 m² GLA

This report has been produced by CBS International, part of Cushman & Wakefield Group for use by those with an interest in commercial property solely for information purposes. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The report uses information obtained from public sources which CBS International, part of Cushman & Wakefield Group believes to be reliable, but we have not verified such information and cannot guarantee that it is accurate and complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained herein and CBS International, part of Cushman & Wakefield Group shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. Our prior written consent is required before this report can be reproduced in whole or in part. ©2018 CBS International, part of Cushman & Wakefield Group. All rights reserved.

CW CBS International Croatia
1 Josipa Marohnica Street,
City Plaza Zagreb
10000 Zagreb, Croatia
Tel: +385 1 22 3884 728
office@cw-cbs.hr
www.cw-cbs.hr

ZAGREB

Maloprodajno tržište

H1 | 2019



Lokacije su trenutno okupirane od strane Konzuma, a svi formati će biti rebrandirani i preuređeni sa različitim kombinacijom zakupnika. Austrijska Supernova nedavno je završila proširenje i obnovu Koprivnica shopping parka, dok isti investitor namjerava proširiti Sisak East retail park do kraja 2019. godine.

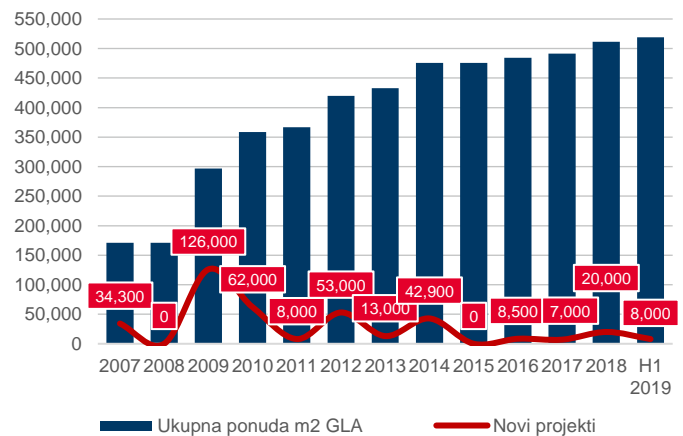
Obnova postojećih maloprodajnih formata se nastavlja, a jedan od projekata koji je trenutno u tijeku renoviranje Branimir centra. Prva faza je završena, a uključuje rebrandiranje centra u Branimir Mingle Mall, kao i otvaranje Canopy by Hilton hotela. Slično renoviranje najavljeno je i za Kaptol Centar.

Kada je u pitanju buduća ponuda, grupa lokalnih investitora Sensa nekretnine započela je izgradnju Z Centra, modernog trgovačkog centra u Zagrebu, površine 30.000 m² GLA. Završetak je planiran za 2020. godinu.

Visina zakupnine i Stopa nepopunjenosti

Cijene zakupnine u glavnim trgovačkim centrima iznose EUR 19-22/m², dok su cijene zakupa na glavnim pješačkim ulicama EUR 45-70/m² mjesečno. Stopa slobodnog maloprodajnog prostora u glavnim tržišnim centrima iznosi oko 4%.

Kretanje maloprodajnog tržišta Zagreba (m² GLA)



Izvor: CBS International, dio Cushman & Wakefield Grupe