



ZAGREB

# Tržište uredskih prostora

H2 | 2019



## Pregled

Tijekom druge polovice 2019. godine, ukupna zaliha zagrebačkih uredskih prostora klase A i klase B ostala je nepromjenjena i iznosi 1,4 milijuna m<sup>2</sup> GLA. Zaliha špekulativnih uredskih prostora iznosi 1.050.000 m<sup>2</sup>, odnosno preko 70% ukupne ponude suvremenih uredskih prostora u Zagrebu.

## Fokus zakupnika

Najveći udio modernih poslovnih zgrada (43%) smješten je u Centralnoj Poslovnoj Zoni grada. Prema našim saznanjima, u drugoj polovici 2019. godine zakupljeno je ukupno 25,000 m<sup>2</sup>, a najveći broj zakupa bio je uzrokovan tvrtkama koje su selile svoje uredske prostore. Ako analiziramo zakupnike prema vrsti poslovanja, najveći udio dolazi iz IT sektora, a očekujemo kako će ovaj sektor biti najzastupljeniji i u budućim tržišnim aktivnostima.

Rast IT sektora i digitalna revolucija donijeli su sa sobom nove trendove na tržištu uredskih prostora, mijenjajući tradicionalne modele poslovanja u segmentu komercijalnih nekretnina. Uz zakupnike koji dolaze iz velikih tvrtki, sve je veći broj freelancer-a, start-up-ova i ostalih neovisnih profesionalaca koji traže fleksibilne i kreativne uredske prostore, mijenjajući tipičan uredski prostor u urbanu radnu sredinu. Tržište coworking prostora u Zagrebu je još uvijek nedovoljno razvijeno, s obzirom da ukupna zaliha iznosi 25,000 m<sup>2</sup>. Jedan od većih novih igrača na tržištu coworking prostora svakako je njemački Rent24, tvrtka koja na hrvatsko tržište ušla zajedničkim ulaganjem u HUB385 coworking prostore. Trenutno rade na razvoju novih 3,500 m<sup>2</sup> coworking prostora u centru Zagreba. Ostali coworking prostori prisutni na tržištu su IWG (brandovi Regus i Spaces), ZICER, Impact Hub, bee@work, BIZkoshnica i dr.

## Fokus investitora

U H2 2019 dogodile su se dvije investicijske transakcije na tržištu uredskih prostora. Slovenski Magnus Kapital kupio je zgradu City Plaza, ukupne površine 43,000 m<sup>2</sup> GLA (bruto površine za zakup) od austrijskog Centrice-a, dok je austrijska tvrtka za ulaganje u nekretnine S IMMO, kupila Hoto Tower površine 15,000 m<sup>2</sup> od austrijske SIGNA Grupe. Prinosi za moderne uredske prostore variraju u rasponu od 7,25 do 7,50%. Kada je riječ o budućoj ponudi, pored druge faze GTC-ovog Matrix Office Parka i Agramovog Euroausa, trenutno su u fazi izgradnje dva manja projekta. Dovršetkom ovih projekata zaliha uredskih prostora povećat će se za gotovo 35.000 m<sup>2</sup>.

## Cijene zakupa i stopa slobodnih prostora

Ograničena građevinska aktivnost na tržištu komercijalnih nekretnina i stabilna potražnja značajno su utjecale na stopu slobodnih uredskih prostora, koja je u H2 2019 pala na povijesno nisku razinu od 2,5%. Cijena zakupa za uredski prostor A klase blago se povećala i iznosi 13-15 eura/m<sup>2</sup> mjesečno, dok prosječna cijena zakupa za klasu B iznosi 10-12 eura/m<sup>2</sup> mjesečno.

## TRŽIŠNI POKAZATELJI

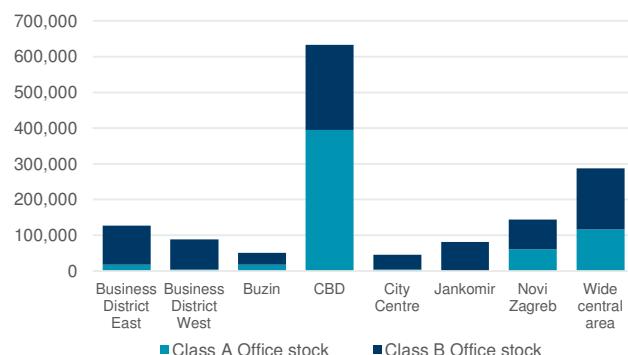
Cijene Zakupa:	Ostat će stabilne	▲
Prinosi:	Trenutna stopa prinašanja je stabilna, iako je moguć dodatni pritisak	◀
Zaliha:	CBD (Centralna Poslovna Zona) u fokusu, raste potražnja u centru	▲
Potražnja:	Očekuje se da će ostati stabilna	▶

## Građevinska aktivnost - 2019

PROJEKT	INVESTITOR	VELIČINA M <sup>2</sup> GLA	STATUS
Matrix Office Park Building A	GTC	10,000	Dovršen
R21	R21 Projekt	23,500	Dovršen
VMD Zapruđski Otok	VMD Grupa,	6,300	Dovršen
Matrix Office Park Building B	GTC	10,000	U izgradnji
Euro Daus Radnička	Agram TIS	7,700	U izgradnji
BHB Domus	Sindikat gradnja	5,600	U izgradnji
Alpha Centauri Campus	Infobip	10,000	U izgradnji
Crystal Tower	SG Kristali	n/a	Najavljen
Seven Gardens	GTC	60,000	Najavljen

Izvor: CBS International, dio Cushman & Wakefield Group

## Udio uredskog prostora, analiziran prema lokaciji



Izvor: CBS International, dio Cushman & Wakefield Group

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