

Pregled

Tijekom druge polovice 2019. godine, ukupna zaliha zagrebačkih uredskih prostora klase A i klase B ostala je nepromijenjena i iznosi 1,4 milijuna m² GLA. Zaliha špekulativnih uredskih prostora iznosi 1.050.000 m², 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 m², a najveći broj zakupa bio je uzrokovan tvrtkama koje su selile svoje urede. 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 m². 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 m² 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 m² 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 m² 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 Eurodausa, trenutno su u fazi izgradnje dva manja projekta. Dovršetakom ovih projekata zaliha uredskih prostora povećat će se za gotovo 35.000 m².

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/m² mjesečno, dok prosječna cijena zakupa za klasu B iznosi 10-12 eura/m² mjesečno.

TRŽIŠNI POKAZATELJI

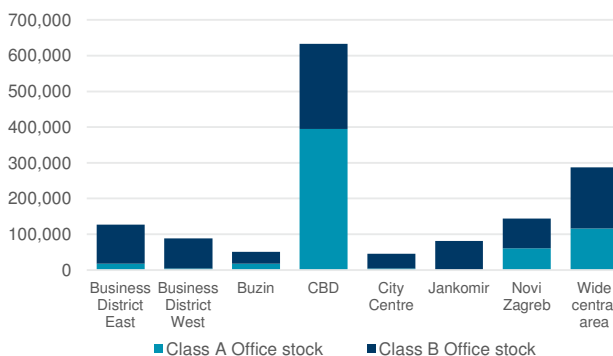
Cijene Zakupa:	Ostat će stabilne	▲
Prinosi:	Trenutna stopa prinosa je stabilna, iako je moguć dodatni pritisak	▲
Zaliha:	CBD (Centralna Poslovna Zona) u fokusu, raste potražnja u centru	▲
Potražnja:	Očekuje se da će ostati stabilna	▶

Građevinska aktivnost - 2019

PROJEKT	INVESTITOR	VELIČINA M ² GLA	STATUS
Matrix Office Park Building A	GTC	10,000	Dovršen
R21	R21 Projekt	23,500	Dovršen
VMD Zaprudski 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	Sindikata 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