

Potražnja za uredskim prostorima i dalje će rasti, svega ih je tri posto prvoklasnih slobodno

Autor: [PD VL native tim](#), 01. lipanj 2020. u 12:23



Predrag Tutić, CBS International d.o.o., Cushman & Wakefield Grupa Foto: Sandra Simunović/PIXSELL

Imamo povijesno nisku stopu od svega 3% slobodnih prvoklasnih uredskih prostora na zagrebačkom tržištu, a slobodnih prostora u prvoklasnim logističkim objektima praktički nema.

S Predragom Tutićem iz tvrtke CBS International d.o.o., Cushman & Wakefield Grupe razgovarali smo o ponašanju pojedinih segmenata tržišta nekretnina za vrijeme korona krize, trendu rada od kuće, utjecaju online prodaje, izazovima turističkog sektora te oporavku i budućim investicijama na tržištu nekretnina.

Kako je kriza uzrokovana pandemijom korona virusa utjecala na trgovanje komercijalnim nekretninama u Hrvatskoj i regiji?

Kada je riječ o hrvatskom tržištu komercijalnih nekretnina, ono je 2020. godinu započelo na čvrstim pokazateljima poput nastavka rasta broja transakcija u zakupu i prodaji komercijalnih prostora te aktivnosti klijenata u svim segmentima tržišta.

Međutim, od kraja ožujka kada je i u Hrvatskoj započeo lockdown uzrokovan korona virusom, trgovanje komercijalnim nekretninama praktički se zamrznilo i u smislu zakupa i u smislu prodaje.

Kada promatramo Hrvatskoj najbliža tržišta u regiji, u zemljama poput Češke, Mađarske i Srbije, utjecaj krize je načelno sličan, ali bitno je naglasiti da su se tamo ipak tijekom lockdowna završavale određene transakcije komercijalnih projekata i tržišta su reagirala otpornije nego Hrvatska.



Foto: Sandra Simunović/PIXSELL

Kako su se ponašali pojedini segmenti tržišta komercijalnih prostora u Hrvatskoj tijekom lockdowna?

Ova je situacija utjecala na sve segmente tržišta, ali su određeni segmenti bili izloženi rizicima i posljedicama od drugih. Oni segmenti koji izravno ovise o društvenom kontaktu ili interakciji s ljudima, poput hotelske industrije ili pak

tržišta maloprodajnih prostora, najviše su pogodeni zbog zabrane putovanja i rada, dok su drugi segmenti poput uredskih prostora, skladišnih i logističkih objekata, kao i segment stambenih nekretnina, otporniji u trenutnoj situaciji, ali ne i imuni.

Vlasnici trgovačkih centara diljem Hrvatske morali su sa svojim zakupnicima revidirati odnose po pitanju zakupa tijekom lockdowna, a dodatno im se, nažalost, situacija otežala i mjerama koje su morali zadovoljiti prilikom ponovnog otvaranja centara i trgovina.

Tržište uredskih prostora koje je u ovom trenutku stabilno, puno je bolje reagiralo i dočekalo cijelu situaciju pa tako i dalje imamo povijesno nisku stopu od svega 3% slobodnih prvoklasnih uredskih prostora na zagrebačkom tržištu i vrlo stabilne zakupnine.

Također, tržište logistike je bilo stabilno, praktički i dalje nemamo slobodnih prostora u prvoklasnim logističkim objektima, cijene zakupa su stabilne i među najvišima u regiji, a povećanjem online kupnje vidimo da se dodatno povećava potražnja za novim skladišnim kapacitetima.

Možemo li, s obzirom na smanjenu gospodarsku aktivnost i trend rada od kuće, očekivati smanjenje potražnje i investicija za uredske prostore?

Siguran sam da će taj dio tržišta ostati ne samo stabilan, nego će se razvojem raznih grana biznisa stvarati i potreba za novim projektima uredskih prostora koji će tvrtkama nuditi dodatne sadržaje za njihove zaposlenike kako bi se osjećali ugodnije, sigurnije te kako bi podizali svoju produktivnost i zadržali mlade talente u svojim tvrtkama.

Početkom travnja naš ured je proveo istraživanje „Tradicionalni ured vs. rad od kuće u izmijenjenim poslovnim okolnostima“ u kojem su sudjelovale tvrtke iz različitih industrija koje posluju u Hrvatskoj.

Istraživanje je pokazalo da se 94% zaposlenika uspješno prilagodilo radu od kuće, dok je samo 6% zaposlenika nastavilo rad u uredu.

Dodatno, podaci pokazuju da 64% zaposlenika najveće prednosti u radu od kuće vidi u fleksibilnom rasporedu rada i osjećaju sigurnosti tijekom pandemije, koji zaposlenicima omogućava organiziranje svakodnevnih rutine u skladu sa svojim potrebama.

S druge strane, iako se vrijeme provedeno s obitelji smatra prednošću, zaposlenici su potvrdili da im je to predstavljalo i velik izazov jer različite aktivnosti i obaveze s djecom utječu na smanjenu učinkovitost u poslu.

Kao najveću zapreku u takvom načinu rada, trećina anketiranih naglasila je nedostatak socijalnog kontakta i interakciju s kolegama, sporiju razmjenu informacija i ideja, kao i odsustvo sastanaka „licem u lice“.

Određeni broj tvrtki ipak će proći kroz određene promjene rada, a neke od njih bi uključivale bolju organizaciju vremena i prostora, fleksibilna radna mjesta, mogućnost rada od kuće nekoliko dana u mjesecu, što je u skladu s promjenom poimanja klasičnog radnog vremena od 9 do 17 sati.

Ipak, rad iz ureda svakako pruža dodatni osjećaj sigurnosti i pripadnosti tvrtki. Na kraju dolazimo i do vrlo bitne stavke, a to su uvjeti u kojima smo svi radili od kuće, a koji se sigurno s aspekta zaštite na radu te opreme koju koristimo nikako ne mogu usporediti s radom u uredskim prostorima i vjerujem da smo to svi osjetili.

Što očekujete u budućnosti na tržištu industrijskih i logističkih nekretnina?

Logistika se razvija više nego ikada, mijenja se i ne djeluje samo lokalno, nego su logistički procesi povezani na globalnoj razini, što ju čini vrlo bitnim faktorom u svakom gospodarstvu i zato je važno da Hrvatska tu odigra bolju ulogu nego do sada te iskoristi priliku svoje geografske lokacije.

U ovom segmentu tržišta trendovi se također vrlo brzo mijenjaju pa imate primjer tranzicije jednog dijela poslovanja distributerskih tvrtki, koje sve više ulazu u proizvodnju vlastitih proizvoda ili kako je online prodaja utjecala na logistički sektor i u vrlo kratkom roku stvorila snažnu potražnju za novim prostorima te otvara vrata za nove investicije.

Kada usporedimo Hrvatsku sa zemljama u regiji, nažalost nemamo jaku industriju, ali očekujemo da će potražnja za logističkim prostorima kratkoročno i srednjoročno i dalje biti jaka. Ako Hrvatska uložiti u infrastrukturu željeznica i pomorskih luka, možemo se bolje pozicionirati na industrijskom i logističkom tržištu u regiji i privući dio planiranih investicija u ovom dijelu Europe.

U ovoj godini je za očekivati pad broja turista u Hrvatskoj. Kakav će to utjecaj imati na hotelsku industriju?

Utjecaj će sigurno biti snažan i pred hotelijerima je vrlo izazovan period, jer još uvijek većina zemalja ima restrikcije po pitanju mobilnosti svojih građana te pokušavaju raznim pogodnostima potaknuti sugrađane da ostanu u svojim zemljama i pomognu turističkom sektoru.

Ova će godina biti teška i naporna za naše hotelijere koji su već pokrenuli niz pogodnosti za goste i pripremaju se za glavni dio sezone koji inače generira više od 70% ukupnog godišnjeg prihoda tog sektora i tek ćemo u lipnju vidjeti koliko ćemo uspjeti spasiti sezonu.

Ali imajmo na umu da u ovim neizvjesnim vremenima, za dobar dio europskih zemalja, a s obzirom na povoljnu epidemiološku situaciju u zemlji, Hrvatska je sigurna destinacija koja svojom blizinom i dobrom prometnom povezanošću sigurno konkurira u odnosu na neke daleke i egzotične zemlje. Iz tog razloga se nadamo da možemo računati i na dio turista koji sigurno neće riskirati daleka putovanja.

Slijede li nam novi trendovi u pojedinim segmentima tržišta?

Sigurno, trendovi stalno oblikuju pojedine dijelove tržišta nekretnina pa tako imamo primjer u retail segmentu gdje smo u proteklih 10-tak godina prošli tranziciju od klasične kupnje po dućanima u centru grada, nakon čega su se pojavili moderni trgovački centri pa do skoka online prodaje koja nam je počela mijenjati naše kupovne navike, a koja će i u narednom periodu samo jačati te će biti zanimljivo gledati kako se retail transformira.

Kada je riječ o uredskom prostoru, situacija prouzročena virusom COVID-19 već je uvjetovala neke promjene. Primjerice, Cushman & Wakefield je u desecima ureda širom svijeta implementirao novi koncept uređenja uredskog prostora pod nazivom 'Six Feet Office', koji omogućava siguran povratak na radna mjesta. Vodič uključuje šest elemenata koje je potrebno uvrstiti u uredski prostor kako bi zaposlenici bili dovoljno distancirani jedni od drugih i kako bi na adekvatan način zaštitili svoje, ali i zdravlje kolega. Isto tako, suvremeno doba i nove tehnologije osvežile su pristupe poslu i radu. Nekad se smatralo dovoljnim zaposlenicima osigurati stol i računalo, a danas se poslovni prostor sve više stavlja u funkciju ljudi koji ga svakodnevno koriste kako bi izazvao osjećaj optimizma, blagostanja i pripadnosti, stimulirao veću angažiranost i poboljšao rezultate. Novi trendovi u organizaciji prostora najprisutniji su kod IT tvrtki, ali u svijetu im se sve češće okreću čak i formalne strukture poput banaka. Umjesto klasičnih ureda, zaposlenicima se nudi sustav međusobno povezanih zona koje podržavaju različite načine rada i zaposlenicima pružaju mogućnost izbora i kontrole odlučivanja odgovara li im u određenom trenutku više grupni ili samostalni rad. U današnje je vrijeme sve češći tip poslovanja koji podrazumijeva da su zaposlenici većim dijelom dana na terenu pa nije potrebno ni isplativo za svakog zaposlenika osigurati radni stol. U tom slučaju primjenjuju se plug & play neformalne radne zone, čime se smanjuje potrebna kvadratura za iznajmljivanje, ali i povećava produktivnost zaposlenika kroz spomenutu raznolikost prostora.

Kada gledamo turistički sektor, trendovi su nam također promijenili način i poimanje turizma u Zagrebu i kontinuirano od kupanja na plaži, nego razvijamo sadržaje poput Adventa u Koprivnici ili kongresnog turizma u Dubrovniku.

Imamo još prostora u razvijanju turističkih sadržaja poput eko turizma koji je sve popularniji u Europi, pa takozvani Bleisure travel odnosno spajanje poslovnog puta s odmorom i zabavom, organiziranje raznih team buildinga, dodatnih sadržaja na konferencijama i slično.

Trend koji je zajednički svim segmentima tržišta je primjena i razvoj novih tehnologija koje će mijenjati nekretninske proizvode te unaprijediti njihov način korištenja.

Iako je još uvijek teško predvidjeti kako će se razvijati situacija s koronom, možete li dati neku projekciju tržišta do kraja godine, koji će se segment najprije oporaviti i gdje će investitorima biti najunosnije prilike za ulaganje?

Teško je predvidjeti kako se sve može razvijati, ali se svi nadamo da će se do kraja godine situacija stabilizirati, jer dok ne budemo imali naznake kakvi nas zdravstveni rizici očekuju, investitori će čekati s odlukama.

Stanogradnja će svakako ovisiti o dva najvažnija elementa, a to su gospodarska situacija u zemlji koja utječe na kupovnu moć i osjećaj sigurnosti te uvjeti kreditiranja koji su se počeli polako zaoštravati.

Ulaganja u tržište komercijalnih nekretnina sigurno će se nastaviti s obzirom da imamo vrlo primamljive povrate na investicije u odnosu na primjerice trenutne nestabilnosti na dioničkim tržištima.

U narednom periodu očekujem najprije oporavak investicija na tržištu uredskih prostora koje je u stabilnije i ne očekujemo velike poremećaje, zatim konačno pokretanje investicija u logističkim projektima koji su itekako potrebni te nastavak ulaganja u turističkom sektoru koji će se sigurno snažno oporaviti čim prođe potencijalna zdravstvena ugroza.

Sadržaj omogućio CBS International, dio Cushman & Wakefield Grupe