

Uredski prostori



Zakupnine za uredske prostore B klase kretale su se od 10 do 12,50 eura/m², za uredske prostore A klase od 13 do 15,50 eura/m², a najbolji objekti na tržištu postizali su cijenu od 16 do 17 eura/m²

Stopa raspoloživih uredskih prostora najniža u zadnjih 14 godina, na razini ispod 2%

ANA ANTOLIĆ

Tržište uredskih prostora u Zagrebu završilo je 2022. godinu aktivnom potražnjom za novim uredskim prostorima, ostvarivši transakcije volumena 62.600 metara kvadratnih novozakupljene površine uredskih prostora na razini cijele prošle godine. U uzlaznom trendu započeta je i tekuća godina, saznajemo u tvrtki Cushman & Wakefield, CBS International.

Tako je volumen transakcija u prvom kvartalu ove godine iznosio 18.600 metara kvadratnih novozakupljenih površina u Zagrebu, što je gotovo dvostruko više nego u istom periodu prošle godine.

Glavni generatori aktivnosti i zakupa uredskih prostora u prvom kvartalu ove godine bile su javne institucije koje su ostvarile udio od čak 55% od ukupne površine svih transakcija, a slijedile su tvrtke iz IT sektora s 32% i tvrtke iz sektora proizvodnje s 5%, dva sektora koji su tijekom proteklih nekoliko kvartala bili lideri u tom segmentu.

Pozitivni efekti

- Aktivnost preseljenja javnih institucija uvjetovana je procesom obnove od potresa oštećenih objekata i privremenom relokacijom pojedinih institucija. Prosječna površina transakcija zakupa uredskih prostora iznosila je 800 metara kvadratnih, a najveći broj transakcija realiziran je u zagrebačkoj centralnoj poslovnoj zoni, točnije njih 33% - rekao je Ivan Mihaljević, voditelj odjela uredskih prostora.

Tržište je i dalje obilježeno rekordno niskom stopom raspoloživih uredskih prostora, koja je tijekom prvog kvartala bila na razini ispod dva posto, što je najniža



Andrea Karlović Popović i Ivan Mihaljević iz Cushman & Wakefield, CBS International

Lani su najviše zakupljivale javne institucije, tvrtke iz IT sektora i tvrtke iz sektora proizvodnje

stopa u posljednjih 14 godina, te je dvostruko niža u odnosu na isti period prošle godine.

- Razlog tome su stabilna potražnja i aktivnost zakupa na tržištu, koja istovremeno nije proporcionalno praćena novim projektima modernih uredskih

prostora. Do kraja 2025. godine najavljeno je i očekuje se nešto više od 100.000 metara kvadratnih novih, modernih uredskih prostora, što će svakako izazvati pozitivne efekte na tržištu - objašnjava I. Mihaljević.

Globalni trendovi

Vežano uz komercijalne uvjete zakupa, a imajući u vidu klasifikaciju samih objekata i proizvoda na tržištu, tijekom prvog kvartala ove godine zakupnine za uredske prostore B klase kretale su se od 10 do 12,50 EUR/m², za uredske prostore A klase od 13 do 15,50 EUR/m², a najbolji objekti na tržištu, takozvani prime objekti, postizali su cijenu od 16 do 17 EUR/m².

- Što se tiče zakupnika i trendova pri zakupu, zakupnici na našem tržištu prate globalne trendove i stavljaju naglasak na fleksibilnost i modularnost samog prostora, uz mogućnosti naknadnih povećavanja ili umanjavanja kapaciteta prostora. Također, s obzirom na trenutna globalna kretanja, očekuje se određena fleksibilnost ugovora o zakupu, koji se na zagrebačkom tržištu u velikoj većini potpisuju na period od tri do pet godina - zaključuje. □



Volumen transakcija u prvom kvartalu ove godine iznosio je 18.600 četvornih metara novozakupljenih površina u Zagrebu, što je dvostruko više nego lani u istom periodu

Investicije

Razvoj nekretnina usmjeren je prema ESG kriterijima

ESG (environmental, social, and governance, odnosno okoliš, društvo i upravljanje) i održivi razvoj postali su važan faktor pri donošenju odluka o investicijama. Naime, kako kažu u tvrtki Cushman & Wakefield, investitori, financijske institucije, a isto tako i krajnji korisnici nekretnina stavljaju imperativ na društveno odgovorno poslovanje.

- Primjena najnovijih tehnologija gradnje i integracija obnovljivih izvora energije u sustave zgrada doprinose pozitivnom utjecaju na okoliš. Investicija u gradnju održivih zgrada je na višim razinama ako ih uspoređujemo sa standardnom gradnjom, no srednjoročno i dugoročno dolazi do smanjenja operativnih troškova, što takvu investiciju čini isplativom, ne samo za investitora nego i za zakupnika - rekla je Andrea Karlović Popović, voditeljica odjela za procjenu i razvoj.

Dodaje kako trendovi pokazuju da je budući smjer razvoja nekretnina usmjeren upravo prema ESG kriterijima. Naime, globalne tvrtke koje definiraju trendove prilikom odabira svojih poslovnih prostora naglasak stavljaju na ekološke utjecaje nekretnina.

- Nekretnine koje implementiraju ESG čimbenike u razvoj i poslovanje ostvaruju više prihoda od zakupa zbog nižih operativnih troškova - ističe. Financijske institucije potiču investitore da razvijaju održive nekretnine zbog društveno odgovornog poslovanja.

- Projekti koji se razvijaju u skladu s ESG čimbenicima u mogućnosti su ugovoriti povoljnije financiranje nego projekti koji ne implementiraju ESG čimbenike u razvoj i poslovanje - zaključuje Andrea Karlović Popović. □