

- CREN - Croatian Real Estate Newsletter

filipović
business advisory ltd.

Broj 40, listopad 2009.

POKROVITELJI CREN-a



SADRŽAJ

1. INTERVJU: Prof. dr. sc. Srečko Pegan dipl. ing. arh. Arhitektonski fakultet, Sveučilište u Zagrebu	2
2. PRVI SIMPOZIJ O ZELENOJ GRADNJI U HRVATSKOJ.....	6
3. INTERVJU: Erin Inglish Regionalni savjetnik za održivost Colliers International, Jugoistočna Europa	8
4. STATISTIKA	15
4.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – listopad 2009.....	15
4.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva	16
4.2.1. Indeksi građevinskih radova u kolovozu 2009.....	16
4.2.2. Izdana odobrenja za građenje u kolovozu 2009.....	16
5. MEĐUNARODNA POSLOVNA AKADEMIJA RAZVOJA KOMERCIJALNIH NEKRETNINA.....	17
6. PRESSCLIPING	20
6.2. VIJESTI IZ REGIJE.....	22
7. ODRŽALO SE.....	24
8. NE PROPUSTITE.....	25

TEME BROJA INTERVJUI:

Erin Inglish
Regionalni savjetnik za održivost
Colliers International,
Jugoistočna Europa

**Prof. dr. sc. Srečko Pegan dipl.
ing. arh.**
Arhitektonski fakultet,
Sveučilište u Zagrebu

**ZELENA GRADNJA U HRVATSKOJ I
REGIJI JUGOISTOČNE EUROPE.
MOGUĆNOSTI, TROŠKOVI I
POTENCIJAL**

**SUSTAV PROSTORNOG UREĐENJA U
REPUBLICI HRVATSKOJ**

1. INTERVJU

**Prof. dr. sc. Srečko Pegan dipl.
ing. arh.**

**Arhitektonski fakultet,
Sveučilište u Zagrebu**



SUSTAV PROSTORNOG UREĐENJA U REPUBLICI HRVATSKOJ

**Molim Vas da se predstavite
čitateljima CREN-a.**

Rođen sam 1949. godine u Zagrebu. Diplomirao sam 1972. godine na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Od 1973. do 1988. godine radio sam kao projektant, vodeći projektant i direktor u projektnom uredu "Arhitektonski studio" u Zagrebu. Na studijskom radu boravio sam u Njemačkoj i u SAD-u. Trenutno sam redoviti profesor na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu na Katedri za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu te voditelj više kolegija na diplomskim i doktorskim studijima. Područja mog rada su prostorno planiranje, urbanizam i urbanističko zakonodavstvo. Supokretač sam znanstvenog časopisa "Prostor" za područje urbanizma i arhitekture, te član uredništva i recenzent. Predavao sam na međunarodnim skupovima i radionicama, autor sam knjige, skripata i znanstvenih radova. Moj stručni opus obuhvaća ukupno 71 urbanistički i arhitektonski projekt. Među njima je 31 usvojeni prostorni plan, zatim 34 arhitektonska autorska projekta javnih i višestambenih zgrada, škola, tvornica, te više arhitektonskih projekata obiteljskih stambenih zgrada i kuća za odmor. Mojih 21 arhitektonskih

projekata javnih, stambenih, trgovačkih i industrijskih zgrada realizirani su kao autorski radovi. Sudjelovao sam u 12 pozivnih i javnih natječaja te osvojio 4 prve nagrade. Član sam Savjeta prostornog uređenja Vlade Republike Hrvatske, Hrvatske akademije tehničkih znanosti, Hrvatske komore arhitekata i Udruženja hrvatskih arhitekata.

Vi ste redoviti profesor na Katedri za urbanizam na Arhitektonskom fakultetu u Zagrebu i vodite kolegij prostorno planiranje. Molim Vas objasnite našim čitateljima sustav obrazovanja prostornih planera u Republici Hrvatskoj i čime se oni bave.

Prostorni planeri u Republici Hrvatskoj stječu stručna znanja na preddiplomskom i diplomskom Studiju arhitekture i urbanizma na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Stručna usavršavanja mogu nastaviti na specijalističkom studiju Prostorno uređenje, a znanstvena istraživanja na doktorskom studiju Prostorno planiranje, urbanizam i pejzažna arhitektura znanstvene grane „Urbanističko i prostorno planiranje“. Za izradu prostornih planova potrebno je položiti stručni ispit za poslove prostornog uređenja i građenja, biti

ovlaštenu arhitekt te biti član tima stručnjaka za izradu prostornih planova u tvrtki kojoj rad za takvu djelatnost odobrava Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

Djelatnost prostornih planera određena je Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, članak 2., stavak 24. koji glasi: *“Prostorno planiranje kao interdisciplinarna djelatnost je institucionalni i tehnički oblik za upravljanje prostornom dimenzijom održivosti, kojom se na temelju procjene razvojnih mogućnosti u okviru zadržavanja osobnosti prostora, zahtjeva zaštite prostora i očuvanja kakvoće okoliša, određuju namjena prostora/površina, uvjeti za razvoj djelatnosti i njihov razmještaj u prostoru, uvjeti za poboljšanje i urbanu obnovu izgrađenih područja te uvjeti za ostvarivanje planiranih zahvata u prostoru.”*

U knjizi Prostorno planiranje autora Ante Marinovića-Uzelca, utemeljitelja prostornog planiranja u Republici Hrvatskoj, djelatnost prostornog planiranja usmjerava prostorni razmještaj ljudi, dobara i djelatnosti s ciljem optimalne uporabe prostora, a u užem smislu je to postupak izrade prostornih planova. Prostorno planiranje predlaže mjere i aktivnosti kojima se teži usklađenju interesa uporabe i potrebe očuvanja prostora, a realizira se izradom i provedbom prostornih planova. Prostorno planiranje određuju društveni uvjeti - društveni interesi, nastojanja, politika, ekonomija, pravo, kultura i dr. Provedbu prostornih planova usmjeravaju društveni, ali i privatni interesi. Prostorno planiranje se znatno razlikuje od urbanizma, a razlike su u predmetu, ciljevima i metodama planiranja, te sadržaju i sastavnim dijelovima tih planova.

Urbanistički plan bavi se unutarnjim prostornim uređenjem naselja i gradova, a ovisno o vrsti (mjerilu) urbanističkog plana mijenja se način i metoda izrade.

Područje prostornog uređenja je jedno od temeljnih polazišta za aktivnosti u prostoru, a posebno za tržište nekretnina i za projekte razvoja komercijalnih nekretnina. Takvi projekti iziskuju izradu planova i ishodenje dozvola i u te postupke uključen je veći broj ministarstava i državnih tijela. Developeri, pogotovo strani, često su zbunjeni tim sustavom i pitanjima nadležnosti. Koje je Vaše mišljenje o navedenom?

Sustav prostornog planiranja je složen i dugotrajan, posebno postupak izrade i donošenja prostornih planova. Vrijeme izrade i donošenja prostornog plana u prosjeku traje najmanje godinu dana, a često i duže, a tek nakon toga mogu se ishoditi dozvole za građenje. Takva procedura može obeshrabriti ulagače budući da od početnog interesa do realizacije većeg projekta prolazi više godina što dovodi u pitanje izvjesnost procjene na temelju koje se ulaganje predlaže. Očekujem da će se stanje u tom smislu poboljšati, budući da su svi gradovi i općine u Republici Hrvatskoj izradili prostorne planove, a u tijeku je izrada detaljnijih urbanističkih planova. Za očekivati je da će nakon donošenja tih detaljnijih urbanističkih planova biti znatno skraćen postupak privođenja zemljišta planiranoj namjeni. Dakle, sustav je dobro postavljen, a nedostatak je operativna provedba.

Problem nadležnosti u velikoj mjeri otežava i usporava postupak i stvara zabune, a nerijetko i suprotna tumačenja. Ovo pitanje je u posljednje vrijeme osobito aktualizirano u

stručnim krugovima (Komori hrvatskih arhitekata) kao i u državnim institucijama. Trebati će mnogo odlučnosti da se ovo temeljno pitanje riješi.

U Vašem radu susrećete se s institucionalnim developerima i investitorima u velike projekte razvoja nekretnina u Hrvatskoj. Kakvo je Vaše iskustvo s njima?

Ja direktno ne surađujem s investitorima velikih projekata, ali u stručnom i znanstvenom radu, kao i radu u raznim povjerenstvima i odborima, sudjelujem u davanju mišljenja i ocjena o utemeljenosti predloženog. Dio investitora je izvrsno obaviješten i više ili manje uspješno realiziraju zamisli. Na žalost, dio predlagača, posebno inozemnih, ulažu u projekte i nekretnine prije nego li su provjerili usklađenost predloženog programa s važećim planskim dokumentima. Rezultat takvih nastojanja je da pokušaji propadnu ili se njihova realizacija produži na neodređeno vrijeme. Predlagatelji tada pokušavaju ubrzati proceduru na način na koji misle da je to moguće. Konačno ostaju razočarani neuspjehom i tada govore o neprimjerenosti sustava i nespremnosti države za velika ulaganja. U prilog obrane predloženog, uspoređuju hrvatski prostor s nerazvijenim dijelovima drugih država, a ne uspoređuju najvrjednije prostore tih država s odgovarajućim, nesumnjivo izuzetnim, vrijednostima i osjetljivostima hrvatskog prostora (posebno osjetljivost na graditeljske zahvate).

Molim Vas da u osnovnim crtama usporedite sustav prostornog uređenja u Republici Hrvatskoj i zemljama Europske unije i kakve novosti će prostornom uređenju

donijeti članstvo Republike Hrvatske u Europskoj uniji?

Sustav prostornog uređenja u Republici Hrvatskoj ima sličnosti sa sustavima prostornog uređenja zapadnoeuropskih zemalja u mjeri u kojoj to određuju organizacije država. Sustavi prostornog uređenja razlikuju se u zemljama EU i to ne samo na međudržavnoj razini već i između pojedinih pokrajina, pa i većih administrativnih prostornih cjelina unutar iste države.

Opća usporedba sustava prostornog uređenja teško može biti objektivna i stručno opravdana budući se odrednice svakog od tih sustava temelje na specifičnim i za svaku državu različitim određenjima vlasništva, gospodarskog, društvenog i političkog razvoja i drugih čimbenika korištenja i zaštite prostora. Ono što se može uspoređivati su na primjer vrste i sadržaji prostornih planova, procedure njihova donošenja i sl.

Članstvo u EU donijeti će nam, između ostalog, obvezu dosljednije primjene prihvaćenih obveza u korištenju, uporabi i zaštiti prostora. Posebno pitanje na kojem se do sada malo radilo su regionalna i transregionalna povezivanja, pa u tom smislu i prostorna određenja kao dio takvih razvojnih scenarija i mogućih organiziranja. Kašnjenje u uključivanju u takve EU aktivnosti pogubno je za svakoga, a posebno i u prostornom smislu. U studijama EU razvoja (ESDP) spominje se Hrvatska kao zemlja pogodna za stariju dob, ekološku poljoprivredu i zaštitu okoliša. Mislim da je tu komentar suvišan.

Sigurno je da se u sustavu prostornog planiranja kumuliraju svi nedostaci ili nedorečenosti resornih odluka koje utječu na uređenje prostora, a tako i na postupak izrade i donošenja prostornih

planova. Zato se i prostorno planiranje prepoznaje sve više kao restriktivna, umjesto primarno razvojne djelatnosti, što bi stvarno i trebala biti.

Koja su najčešća pitanja s kojima se bavi Savjet prostornog uređenja Vlade Republike Hrvatske?

Savjet prostornog uređenja Republike Hrvatske osniva Vlada u cilju osiguravanja uvjeta za ravnomjerniji prostorni razvoj Republike Hrvatske, te stručne i znanstvene utemeljenosti dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata u području prostornog uređenja. Savjet daje mišljenja, prijedloge i ocjene o prijedlozima dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata određenih Zakonom o prostornom uređenju i gradnji državne i područne (regionalne) razine kao i preporuke o pojedinim pitanjima iz područja prostornog uređenja. U prethodnom četverogodišnjem razdoblju Savjet je radio na podizanju svijesti o prostoru. Savjet je 2005. godine izradio *Prijedlog prijeko potrebnih mjera za unaprjeđenje politike uređenja prostora*, koji je dostavljen Vladi Republike Hrvatske. Neki od prijedloga ugrađeni su u *Zakon o prostornom uređenju i gradnji*, a znatni učinci predloženih mjera mogu se očekivati srednjoročno i dugoročno. Savjet je završio prijedlog elaborata Kriterija za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora 2009.

Teme kojima se Savjet posebno bavi i kojima će se baviti su:

- učešće i koordinacija izrade dokumenata kojima će se usmjeriti prostorni razvoj RH,
- mjere za unaprjeđenje politike uređenja prostora i kriterija građenja,

- opći i posebni uvjeti ciljeva i načina korištenja zemljišta i građevina u državnom vlasništvu,
- koridori magistralne infrastrukture i energetike u prostoru koje treba objedinjavati,
- prostorno plansko usmjeravanje preobrazbe u prostoru nakon prolaska autocesta radi novih razvojnih mogućnosti lokalnih područja te poticanje prostornog uređenja nerazvijenih područja,
- utvrđivanje prioriteta i prihvatljivih oblika turizma kao plana gospodarskog razvoja turizma i drugim.

Prvenstveno je važno povećati stupanj primjene obveznih kriterija za gradnju u prostoru koji su određeni Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske, Zakonom o prostornom uređenju i gradnji te važećim prostornim planovima. Istovremeno je potrebno donijeti nove mjere za unaprjeđenje politike uređenja prostora izradom novih razvojnih dokumenata prostornog uređenja Republike Hrvatske. Ističe se važnost dopuna postojećih ili izrade novih propisa iz područja prostornog uređenja koji su propisani zakonom i koordinacije u donošenju resornih dokumenata kako bi se povećala njihova međusobna usklađenost. Ove aktivnosti preduvjet su kvalitetnog stručnog rada i organizacije struke. Posebno se ističe potreba i obveza propisana zakonom, a to je osnivanje Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj koji bi kontinuirano pratio i predlagao mjere prostornog razvoja Hrvatske. Da bi prijedlozi i mjere koje predlaže Savjet zaživjele potrebno je obavješćivati i uključivati javnost, poticati edukaciju i znanstvena istraživanja iz područja prostornog uređenja.



POZIV ZA SUDJELOVANJE

PRVI SIMPOZIJ O ZELENOJ GRADNJI U HRVATSKOJ

Utorak, 24. studenog 2009.
Društvo arhitekata Zagreb, Trg Bana Josipa Jelačića 2, Zagreb

1. Cijevi Simpozija

Prvi simpozij o zelenoj gradnji u Hrvatskoj ima sljedeće ciljeve:

- Predstaviti Savjet za zelenu gradnju u Hrvatskoj kao platformu za promicanje zelene gradnje
- Predstaviti globalne i lokalne aktivnosti zelene gradnje
- Raspraviti o prošlosti, sadašnjosti i budućnosti koncepta održivosti u hrvatskom građevinskom sektoru
- Raspraviti o prilikama i izazovima progresivnog pokreta zelene gradnje u Hrvatskoj
- Umrežavanje i razmjena iskustava poslovnih ljudi

2. Program Simpozija

PANEL 1

ZELENA GRADNJA NA GLOBALNOJ I PANEUROPSKOJ RAZINI

Savjeti za zelenu gradnju u svijetu
Programi zelene gradnje & Sustavi ocjenjivanja
(EPBD, BREEAM, LEED, DGNB, itd.)
Troškovi i prednosti zelene gradnje

PANEL 2

ZELENA GRADNJA U HRVATSKOJ: PROŠLOST, SADAŠNOST I BUDUĆNOST

Koje su najbolje prakse u Hrvatskoj u prošlosti i sadašnjosti?
Koje su prepreke zelenoj gradnji, a koje su prilike?
Kasnimo li sa zelenom gradnjom u Hrvatskoj?
Kako surađivati na ubrzanju stvaranja tržišta zelene gradnje?

3. Tko je pozvan?

Prvi GBC Hrvatska je mreža svih koji su uključeni u razvoj izgrađenog okoliša. Predstavnici poduzeća, organizacija i institucija iz bilo kojeg područja vezanog uz sektor gradnje dobrodošli su kao sudionici Simpozija.

- Izvođači i graditelji
- Korporativni i maloprodajni sektor
- Obrazovne i istraživačke institucije
- Ekološke i neprofitne organizacije
- Financijske institucije i osiguravajući sektor (institucije, procjenitelji, računovođe)
- Specijalizirana poduzeća (arhitektonska, inženjerska, savjetodavna, pravna, projektantska i tehnička poduzeća)
- Proizvođači građevinskih proizvoda (kao što su proizvođači i operateri kontrolnih uređaja)
- Stručna i strukovna udruženja
- Subjekti na tržištu nekretnina i usluga vezanih uz nekretnine (vlasnici, developeri, upravitelji imovine)
- Vladina tijela i organizacije

Savjet za zelenu gradnju u Hrvatskoj

Savjet za zelenu gradnju u Hrvatskoj (GBC Hrvatska) je neprofitna organizacija koja služi kao nacionalna platforma za promicanje održive prakse u gradnji. GBC djeluje kao mreža za sve njegove sudionike, uključene u razvoj izgrađenog okoliša – od arhitekata ili proizvođača materijala do financijskih institucija ili akademika. Organizacija će biti u stanju voditi kampanju u odnosu na privatne i javne sektore s ciljem da se usvoje održive prakse u gradnji, a često nudi i usluge kao što je certificiranje zgrada i programi stručnog usavršavanja. GBC Hrvatska je tek u začetima svojeg razvoja te još uvijek imate priliku postati njegovim suosnivačem.

Sudjelovanje i obavijesti:

Sudjelovanje na simpoziju je besplatno, ali se potrebno unaprijed prijaviti. Zbog ograničenog broja raspoloživih mjesta, molimo da unaprijed potvrdite svoje sudjelovanje putem jedne od niže navedenih e-mail adresa.

Ostale obavijesti o programu Simpozija i sudjelovanju možete dobiti na sljedećim adresama:

Filipović poslovno savjetovanje d.o.o.
Trg Bana Jelačića 3, Zagreb, Hrvatska
Tel: +385 1 48 16 969
Email: konferencija@filipovic-advisory.com
www.filipovic-advisory.com

Savjet za zelenu gradnju u Hrvatskoj
A. Hebranga 32, Zagreb, Hrvatska
Tel: +385 1 48 86 280
Email: info@gbccroatia.org
www.gbccroatia.org

U partnerstvu s:

filipović
business advisory ltd.

&



3. INTERVJU

Erin English
Regionalni savjetnik za održivost
Colliers International,
Jugoistočna Europa



ZELENA GRADNJA U HRVATSKOJ I REGIJI JUGOISTOČNE EUROPE. MOGUĆNOSTI, TROŠKOVI I POTENCIJAL

Molim Vas da se predstavite čitateljima CREN-a?

Kao prvo, zahvaljujem CREN-u na ovom intervjuu. Zovem se Erin English i radim kao regionalna savjetnica za razvoj i savjetnica za zelenu gradnju u Colliers International za regiju Jugoistočne Europe. U okviru Colliersa rukovodim programom koji se zove Regionalna inicijativa za održivost i okoliš (RISE). RISE je holistički program održivosti koji obuhvaća edukaciju zaposlenika, korporativnu strategiju, istraživanja, tržišno vodstvo i razvoj usluga na području zelene gradnje. Također sam glavni savjetnik Odbora direktora Savjeta za zelenu gradnju Hrvatske.

U odnosu na svoje stručno obrazovanje i iskustvo mogu reći da sam stekla LEED® akreditaciju, a na Sveučilištu California u Berkleyu sam stekla diplomu inženjera strojarstva. LEED je kratica za "Leadership in Energy and Environmental Design" (vodstvo u planiranju energije i upravljanju okolišem), što je vodeći sustav certificiranja i akreditiranja za zelenu gradnju Savjeta za zelenu

gradnju (Green Building Council) Sjedinjenih Američkih Država.

Dok sam živjela u Berkeleyu, dvije sam godine bila članicom lokalnog odbora Sekcije inženjera za održivi svijet. Prije nego što sam počela raditi za Colliers, živjela sam u Mumbaiju, Indiji, radeći na projektu opskrbe vodom i odvodnje u tzv. „slum“ četvrtima (sirotinjskim četvrtima). Radila sam i kao vježbenica za USAID u Madagaskaru na sličnom projektu vezanom uz opskrbu ruralnih škola pitkom vodom.

U Jugoistočnoj Europi sam u priličnoj mjeri proputovala cijelu regiju, ali ono što me je najviše privuklo je prilika koju sam pronašla u Hrvatskoj. Od sredine 2008. godine imala sam privilegiju raditi s izuzetnom skupinom ljudi u Zagrebu na pokretanju i osnivanju Savjeta za zelenu gradnju u Hrvatskoj (GBC Hrvatska). Zajedno s petnaestak drugih poduzeća, Colliers je jedan od suosnivača. GBC Hrvatska je neprofitna organizacija posvećena ubrzanju razvoja i osnaživanju pokreta zelene gradnje u Hrvatskoj.

Možete li nam reći više o Colliersovom programu RISE?

RISE je interni program Colliers Internationala, jugoistočna Europa. Jedan od glavnih ciljeva RISE-a jest osigurati našim djelatnicima priliku da se educiraju i akreditiraju na području zelene gradnje. Colliers, kao savjetodavna tvrtka za područje nekretnina, shvaća da je budućnost građevinskog sektora neizbježno u 'zelenoj' gradnji te smatra da ima smisla započeti s edukacijom naših djelatnika već sada, umjesto da čeka da dođe do pomaka na tržištu. Ja nudim osposobljavanja u uredima, kao i online, na teme kao što su zelena gradnja, troškovi i prednosti zelene gradnje, ili najbolja praksa u zelenoj gradnji za jugoistočnu Europu. Bilo tko iz tvrtke može pohađati te tečajeve – oni su potpuno dobrovoljni.

Uz to, naše djelatnike potičemo na stjecanje akreditacije za zelenu gradnju kroz Institut za certificiranje za zelenu gradnju (Green Building Certification Institute) – za stjecanje akreditacije LEED ili certifikata „Green Associate“. Trenutačno imamo 6 zaposlenih u Colliersu koji imaju LEED® akreditaciju. Taj certifikat je jedan on načina na koji se oni ističu kao upućeni savjetnici za zelenu gradnju.

Što je s komponentom istraživanja u okviru RISE-a?

Jedna od prvih stvari koje sam učinila kada sam započela raditi kao savjetnica za održivost u Colliersu bila je anketa koju sam provela u svim našim uredima. Imamo urede u Albaniji, Bugarskoj, Hrvatskoj, Grčkoj i Crnoj Gori – a cilj mi je bio istražiti razinu razumijevanja u okviru naše tvrtke o temama zelene gradnje i održivosti. Naši edukacijski programi koje sam upravo opisala osmišljeni su na temelju rezultata tog istraživanja

koje sam provela početkom 2008. godine.

Međutim, od tada smo znatno napredovali, a u novije smo se vrijeme odlučili na vanjska istraživanja koja su provedena u ljeto 2009. godine. Program RISE proveo je sveobuhvatni program revizije zelene gradnje i istraživanja nositelja interesa – vjerojatno je to najopsežnija studija te vrste u regiji.

Revidirali smo 64 zgrade u šest zemalja, a prikupljeni podaci poslužili su za analizu zgrada u smislu njihovog sadašnjeg i budućeg potencijala održivosti na više područja – uključujući obilježja energetske učinkovitosti, geometriju zgrade, materijale i dizajn ovojnice zgrade, elemente vodne učinkovitosti, odabir krajobrazne arhitekture, pristup sredstvima javnog prijevoza, recikliranje na licu mjesta i ostalo. Kod većine zgrada radilo se o komercijalnim uredskim zgradama, ali smo uključili i neke višestambene, trgovačke i logističke objekte. Rezultati te studije bit će objavljeni krajem godine. Te smo revizije proveli kako bismo stekli bolje razumijevanje prilika i prepreka za smanjenje emisije ugljičnog dioksida, manju potrošnju energije i ekološki prihvatljiviju gradnju. Primjerice mogu govoriti o jednom od rezultata naše revizije zgrada – na temu „Efekta urbanog otoka topline“. Prikupljali smo podatke o tome koja je površina krova za svaku zgradu kako bismo preporučili načine poboljšanja energetske učinkovitosti zgrade. Površina krova zgrade jedan je od brojnih čimbenika koji određuju koliko se topline zadržava iz sunčevih zraka. Površine svjetlije boje (kao što je bijeli cement ili bijela boja) reflektiraju više sunčevih zraka od tamnijih površina (kao što je sivi EPDM ili siva asfaltna šindra) – što ljeti smanjuje opterećenje hlađenja. Fenomen pohrane topline iz

toplih površina naziva se “efektom urbanih otoka topline.”

Krajem 2009. godine planiramo objaviti rezultate ove studije – kao i rezultate istraživanja namijenjenih stanarima i zgradama o njihovom poimanju zelene gradnje.

Jedan od važnih rezultata ove studije jest da smo u regiji pronašli primjere gotovo svakog od obilježja zelene gradnje, tehnologije ili najbolje prakse. Nadamo se da će ova studija osigurati vjerodostojne dokaze da u Hrvatskoj i u čitavoj regiji postoji značajan potencijal za zelenu gradnju te se također nadamo da će se druge tvrtke i institucije osjetiti nadahnute da provedu vlastita istraživanja tog pitanja. To je vrlo važno za preobrazbu tržišta.

Spomenuli ste certifikate za zelenu gradnju. Što nam možete reći o LEED certifikatu za same zgrade, a i o akreditiranju stručnih osoba?

Više od 3000 komercijalnih zgrada steklo je certifikat temeljem sustava ocjenjivanja zelenih zgrada LEED (LEED Green Building Rating System™), ali je uz to još više od

21.000 komercijalnih zgrada prijavljeno za postupak certificiranja – što je zadivljujuće.

LEED sustav je potekao iz Sjedinjenih Država prije 15 godina, a nadahnuo ga je BREEAM certifikat za zelenu gradnju. Najveća je razlika u tome što LEED vodi neprofitni savjet za zelenu gradnju.

U više od 60 zemalja u cijelom svijetu, uključujući većinu europskih zemalja, postoje zgrade koje su stekle LEED certifikat. Priložila sam kartu na kojoj je prikazano koje europske zemlje imaju LEED zgrade (bilo one koje su već stekle certifikat ili koje su se prijavile za taj postupak) te koliko je takvih zgrada u svakoj zemlji. Možemo očekivati da će taj broj značajno porasti tijekom sljedećih pet godina, u korak s rastom konkurencije na tržištima komercijalnih nekretnina u Središnjoj i Istočnoj Europi.

Kada ponuda komercijalnih nekretnina premaši izravnu potražnju, developeri će morati postati kreativniji u načinima isticanja vlastitog projekta u odnosu na druge slične projekte. Jedan od načina za to je i stjecanje LEED certifikata.

Countries in Europe by number of LEED projects (registered and certified)

■ More than 20 Germany Italy Spain	■ Only 1 Austria Estonia Luxembourg Netherlands Romania Slovenia
■ Between 10 and 20 United Kingdom	
■ Between 5 and 10 Finland Sweden Poland	■ None Albania Croatia Cyprus Latvia Lithuania Moldova Montenegro Serbia Slovakia Switzerland Ukraine
■ Between 2 and 5 Belgium Bulgaria Czech Republic Denmark France Greece Hungary Ireland Malta Portugal Russia Turkey	



Slika: Zgrade koje su stekle LEED® certifikat ili su prijavljene za postupak LEED® certificiranja u Europi – Većina zemalja u Zapadnoj Europi ima barem jednu zgradu koja ima LEED® certifikat ili se prijavila za postupak LEED® certificiranja. Kao što je prikazano na karti, Njemačka, Italija i Španjolska imaju više od 20 postojećih LEED projekata ili projekata u postupku certificiranja; Ujedinjeno Kraljevstvo, Finska, Švedska i Poljska imaju više od pet, a velik broj zemalja ima između dva i pet projekata. U Hrvatskoj trenutačno nema zgrada koje su zadobile ili su se prijavile za dobivanje LEED certifikata. (Izvori: Istraživanje RISE, 2009. g., i USGBC.org, 2009. g.).

Dosta ste govorili o regiji u cjelini, ali kakvo je sadašnje stanje sa zelenom gradnjom u Hrvatskoj?

Pokret zelene gradnje u Hrvatskoj u sličnoj je situaciji kao i u većini zemalja u Središnjoj i Istočnoj Europi – događa se, ali još nema istaknutu ulogu i još ne predstavlja jasnu tržišnu silu.

Kao što to pokazuje sve veći broj suosnivača Savjeta za zelenu gradnju, interes privatnih poduzeća postoji, kao i spremnost da sudjeluju u razvoju ovog segmenta tržišta. Međutim, velik dio tog entuzijazma je spekulativnog karaktera, budući da je u ovom trenutku tržište zelenih zgrada prilično ograničeno.

Trebalo bi imati na umu da trenutačno nema certificiranih zelenih zgrada u Hrvatskoj (prema LEED ili BREEAM standardu), ali postoji nekoliko zgrada koje ispunjavaju njemačku Passivhaus normu energetske učinkovitosti. U Hrvatskoj se trenutačno projektira i gradi više Passivhaus zgrada. Jedan od naših suosnivača Savjeta za zelenu gradnju je i Ljubomir Mišćević, veteran njemačke Passivhaus norme i profesor arhitekture na Sveučilištu u Zagrebu. On je također jedan od brojnih pionira koji će pomoći ostvariti tu veliku tržišnu transformaciju u Hrvatskoj.

Naš Colliersov ured ovdje u Zagrebu aktivno je uključen u program RISE, uključujući i istraživanje zelene gradnje provedeno ljetos. Moji hrvatski kolege ne samo da to smatraju novim i

uzbudljivim, već i znaju da je u tome budućnost. Colliers je samo jedan primjer među brojnim tvrtkama koje počinju sasvim ozbiljno shvaćati svoju ulogu na tržištu zelene gradnje.

Uz to postoje programi javnog i privatnog sektora – kako domaći tako i međunarodni – usmjereni prema promicanju energetske učinkovitosti u zgradama, kao što je Program Ujedinjenih Naroda za razvoj (UNDP), programi Svjetske banke i Energetskog instituta Hrvoje Požar. Ali treba imati na umu da su ti programi usredotočeni gotovo isključivo na energetska učinkovitost. Zelena gradnja kao koncept ne predstavlja samo to, već i mnogo više.

Kako biste dakle definirali zelenu gradnju?

Zelena gradnja je holistički koncept koji je usmjeren na održivost izgrađenog okoliša – način na koji je projektiran, izgrađen i način na koji funkcionira – u pristupu koji se sastoji od četiri stupa, a koji uključuje okoliš, ekološku, socijalnu i kulturnu održivost.

Ne postoji univerzalno prihvaćena definicija zelene gradnje, ali ideja zelene gradnje kao koncepcija je opće prihvaćena.

Uz definiranje „što to znači“, važno je primijetiti da se kod zelene gradnje pitamo i „tko je sve uključen“. Projektiranje, gradnja i gospodarenje zelenom zgradom na troškovno učinkovit način zahtijeva uključenost brojnih stručnjaka iz građevinskog sektora. Ne samo da smo suočeni s izazovom da mijenjamo ono što radimo, već smo suočeni i s izazovom korjenitog mijenjanja načina na koji razmišljamo o zgradama.

Na zelenu gradnju se često gleda kao na nešto skupo? Koliko košta zelena zgrada?

Zelene zgrade ne moraju koštati više nego njihovi usporedivi pandani. Trošak zelene gradnje trebao bi biti određen zadanim proračunom projekta, a ne aspiracijom da se ide na zelenu gradnju.

Možda je to u početku teško vjerovati, no postoje jasni dokazi u odnosu na ekonomičnost zelene gradnje – kako u odnosu na troškove same gradnje, tako i u odnosu na očekivane financijske koristi.

Za početak, veći broj studija pokazuje da je prosječna premija za certificiranu zelenu zgradu manja od 2%. Naravno, pojam „prosječna“ implicira dvije stvari – kao prvo da postoje skupe zelene zgrade, a kao drugo da postoje i cjenovno povoljne zelene zgrade. Naravno, isto se može reći i za zgrade koje se ne ubrajaju u koncept zelene gradnje. Druga studija potvrđuje te rezultate te također uspoređuje tu nisku premiju s „percipiranom“ premijom za koju postoji uvjerenje da je za 17% veća nego kod zgrada koje ne pripadaju modelu zelene gradnje – barem tako pretpostavljaju developeri. Očito jest da je jedna od najvećih prepreka zelenoj gradnji upravo ta zabluda oko visokih troškova.

U slučaju da vas zanimaju ta istraživanja, ona su dostupna javnosti besplatno na web stranici Američkog Savjeta za zelenu gradnju (United States Green Building Council www.usgbc.org). Jednu od studija provodio je i Davis Langdon 2004. godine, pod nazivom “Costing Green: A Comprehensive Cost Database & Budgeting Methodology” („Određivanje troškova zelene gradnje: Sveobuhvatna baza podataka troškova

i metodologija izrade proračuna“). Oni su i 2007. godine proveli studiju koja je ponovno potvrdila te rezultate. Drugu je studiju objavio Greg Kats 2008. godine pod nazivom “Green Buildings and Communities: Costs and Benefits” („Zelene zgrade i zajednica: troškovi i prednosti“).

Spomenuli ste da su zelene zgrade bolja ulaganja? Kako to?

Da, upravo nam to govore dokazi sa zrelijih tržišta. Vrhunski ekonomisti sa Sveučilišta California u Berkleyu te Sveučilišta Maastricht u Nizozemskoj analizirali su više od 10.000 predmetnih i kontrolnih uredskih zgrada i došli do rezultata za koje tvrde da su „prvi vjerodostojni dokazi o ekonomskoj vrijednosti certificiranja 'zelenih zgrada“.

Rezultati su bili zadivljujući, budući da uglavnom pokazuju da zelene zgrade – u prosjeku – vrijede 16% više od usporedivih klasičnih zgrada. Ovu su studiju proveli vodeći ekonomisti koji nisu imali interesa doći upravo do takvog rezultata. To je zaista nevjerovatno, a da ne spominjemo da se izravno poklapa s nalazima ostalih preliminarnih studija.

Studija usmjerena na osjetljivo ispitivanje promjene u cijenama najma i prodajnim cijenama uredskih zgrada s LEED® certifikatom i oznakom *Energy Star* – u usporedbi s „klasičnim“ zgradama – u Sjedinjenim Državama. Rezultati pokazuju da zelene zgrade traže 3% veće cijene najma po kvadratu (u usporedbi s zgradama koje su „po svemu drugom identične – u odnosu na kvalitetu i konkretnu lokaciju“); dok su efektivne cijene najma čak 6% veće po kvadratu, a za prodajne cijene je potvrđeno da su oko 16% više. S interneta se može skinuti cijeli članak, a naslov mu je “Doing

Well by Doing Good? Green Office Buildings” (Zaraditi čineći dobro? Zelene uredske zgrade) (Quigley, 2008.).

U donosu na zelenu gradnju u Hrvatskoj, kakve javne aktivnosti postoje na tržištu i u okviru branše?

Trenutačno se najviše publiciteta oko zelene gradnje usmjerava na taj koncept kao na holističku ideju (a ne samo na segment energetske učinkovitosti), i to na tržištu komercijalnih nekretnina. Primjerice, postoje developeri koji odabiru marketinški prezentirati svoj projekt kao zelenu gradnju, ali se ne odlučuju na postupak verifikacije ili certificiranja treće strane. Primjer je planirani centar grada u Rijeci koji će imati zgrade sa zelenim krovovima i „cirkulacijom svježeg zraka“, što vjerojatno znači da ima karakteristike prirodne ventilacije. To je jedan od prvih primjera koje sam pronašla, a da predstavljaju zelenu holističku strategiju.

Uz to, u Hrvatskoj već sada svoje urede imaju brojne multinacionalne tvrtke koje su poznate po tome da daju prednost zelenim zgradama kada odabiru prostorije za najam, kao što su Siemens, Microsoft i Coca-Cola.

Vjerojatno će ključna zadaća Savjeta za zelenu gradnju biti upravo usklađivanje potencijalne potražnje za karakteristikama zelenih zgrada na strani najmoprimaca s odabirima developera, zbog činjenice da se najviše pozornosti posvećuje energetske učinkovitosti.

Konačno, na temu javnog poimanja ili razumijevanja klimatskih promjena ili ekoloških pitanja postoji vrlo mali broj istraživanja. Komponenta ispitivanja nositelja interesa u okviru našeg RISE istraživanja u Colliersu postavila je

pitanja o svijesti o zelenoj gradnji u šest različitih zemalja, uključujući Hrvatsku. To ćemo također objaviti do kraja 2009. godine.

Govorili ste o Savjetu za zelenu gradnju u Hrvatskoj. Koje su njegove zadaće?



Slika: Savjet za zelenu gradnju u Hrvatskoj – GBC Hrvatska je neprofitna organizacija osnovana 2008. godine koja ima cilj promicati zelenu gradnju u Hrvatskoj (Izvor: GBC Croatia.org).

Savjet za zelenu gradnju u Hrvatskoj (GBC Hrvatska) je neprofitna organizacija koja služi kao nacionalna platforma za promicanje održive prakse u gradnji. GBC će djelovati u partnerstvu s drugim ključnim organizacijama s ciljem provedbe istraživanja, promicanja i osnaživanja ljudi u smjeru projektiranja i gradnje održivih zgrada u Hrvatskoj.

GBC djeluje kao mreža za sve njegove sudionike, uključene u razvoj izgrađenog okoliša – od arhitekata ili proizvođača materijala do financijskih institucija ili akademika. Organizacija će biti u stanju voditi kampanju u odnosu na te privatne i javne sektore s ciljem da se usvoje održive prakse u gradnji, a često nudi i usluge kao što je certificiranje zgrada i programi stručnog usavršavanja.

GBC Hrvatska je tek u začecima svojeg razvoja te još uvijek imate priliku postati njegovim suosnivačem.

Trenutačno imamo petnaest poduzeća koja su suosnivači GBC-a.

GBC će, u partnerstvu s Filipović poslovnim savjetovanjem d.o.o. biti domaćin Prvog simpozija o zelenoj gradnji u Hrvatskoj koji se održava 24. studenog. Zainteresirane tvrtke mogu kontaktirati GBC (info@gbccroatia.org) ili posjetiti web stranicu (www.gbccroatia.org).

Što biste preporučili developeru koji se želi odlučiti na zelenu gradnju u Hrvatskoj?

Moja bi prva reakcija bila čestitati tom developeru što je razmotrio dobru investicijsku odluku, a također bih se nadala da je tu odluku donio vrlo rano, još u fazi koja prethodi projektiranju.

Veći broj istraživanja pokazuje da je najvažniji čimbenik kod određivanja troškova zelene gradnje ili certificirane zelene zgrade upravo planiranje. Kao što sam objasnila u prethodnom pitanju, vezano uz troškove zelene gradnje, postoje i skupe, a i cjenovno povoljne zelene zgrade.

Započnite tako da skicirate svoje namjere i zahtjeve projekta. Kako bi izgledala „klasična“ zgrada, a zatim razmotrite načine na koje zgrada može biti više ekološki prihvatljiva, energetski učinkovitija, vodno učinkovitija i prilagodljivija.

Za svako to razmatranje izradite analizu troškova i prednosti. Izgradnja prvih zelenih zgrada u Hrvatskoj ne znači da developer mora podnijeti financijske žrtve. Prvi developeri moraju eksperimentirati sa svojim opcijama, ali na kraju imaju svako pravo odabrati troškovno najučinkovitije rješenje.

S vremenom, kao što to pokazuju zrelija tržišta u Zapadnoj Europi i

Sjevernoj Americi, ekonomija razmjera će specijalizirane tehnologije – a posebice specijalne ekološke i netoksične materijale – učiniti troškovno učinkovitijima. Za sada predlažem da se developer ne gubi vrijeme tražeći upravo te vrste proizvoda, već da se umjesto toga usredotoči na ono što je trenutno dostupno na hrvatskom i regionalnom tržištu. Primjerice, dobre arhitektonske karakteristike koje optimalno koriste sunčevu energiju ne moraju koštati

više, ali je potrebna namjera da se one ugrade. Isto tako, energetska učinkovita rasvjeta, grijanje, hlađenje i ventilacija, a i elektronika već su sada dostupni i pokazuju jasan povrat ulaganja. A pogodni su i u marketinške svrhe.

Za one prve pionire koji se odluče na zelenu gradnju, sve će ovisiti o tome imaju li dobar projektni tim koji potiče kreativnost, poznaje sve opcije i zna održati želju za uspjehom.

4. STATISTIKA

4.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – listopad 2009.

	prosječna cijena EUR/m ²	raspon cijena EUR/m ²
ZAGREB		
stambeni prostor		
stanovi	2.027	899 - 5.000
kuće	1.830	586 - 8.000
poslovni prostor		
uredi	1.913	1.300 - 3.809
lokali	2.390	888 - 8.663
poslovne zgrade	1.380	618 - 2.474
OBALA		
stambeni prostor		
stanovi	2.008	848 - 6.500
kuće	1.910	860 - 11.000
poslovni prostor	1.652	555 - 9.148
turistički objekti	2.848	1.600 - 8.382

Prosjeci se izračunavaju prema trenutnoj ponudi Burze nekretnina d.o.o. koju možete vidjeti na www.burza-nekretnina.com

4.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva

4.2.1. Indeksi građevinskih radova u kolovozu 2009.

Građevinski radovi u kolovozu 2009. manji su za 7.1% u odnosu na kolovoz 2008.

Građevinski radovi u razdoblju od siječnja do kolovoza 2009. manji su za 3.7% u usporedbi s radovima u razdoblju od siječnja do kolovoza 2008.

U kolovozu 2009. :

- prema vrstama građevina, na zgradama je odrađeno 47.3% ukupnih sati rada, a na ostalim građevinama odrađeno je 52.7%
- prema vrsti gradnje, na novim građevinama odrađeno je 60.5% ukupnih sati rada, a na rekonstrukcijama, popravcima i održavanju odrađeno je 39.5%.

Priopćenje: Indeksi građevinskih radova u kolovozu 2009., Državni zavod za Statistiku, Zagreb, 2009.

4.2.2. Izdana odobrenja za građenje u kolovozu 2009.

U kolovozu 2009. izdano je 845 odobrenja za građenje, što je za 13.1% manje u odnosu na kolovoz 2008.

Ukupan broj izdanih odobrenja za građenje u razdoblju od siječnja do kolovoza 2009. veći je za 9.3% u usporedbi s istim razdobljem 2008.

U kolovozu 2009.:

- prema vrsti građevina, 92.5% odobrenja izdano je za zgrade, a 7.5% za ostale građevine
- prema vrsti građenja, 78.7% odobrenja izdano je za novogradnju, a 21.3% za rekonstrukcije.

Prema izdanim odobrenjima za građenje u kolovozu 2009. predviđeno je građenje 1 159 stanova s prosječnom površinom od 98.8 m².

Priopćenje: Izdana odobrenja za građenje u kolovozu 2009., Državni zavod za Statistiku, Zagreb, 2009.

5.



MEĐUNARODNA POSLOVNA AKADEMIJA RAZVOJA KOMERCIJALNIH NEKRETNINA

Zagreb, 22.-24. listopada 2009. godine

Dana 22.-24. listopada 2009. godine u Društvu arhitekata Zagreb održala se Međunarodna poslovna akademija razvoja komercijalnih nekretnina – Modul 1. Organizator Akademije je Filipović poslovno savjetovanje d.o.o. iz Zagreba.

Na Akademiji su predavali domaći i strani predavači, njih ukupno 7. Na Akademiji je aktivno sudjelovalo 40 polaznika.



Konferenciju je pozdravnim govorom otvorila **Marija Noršić** iz Filipović poslovnog savjetovanja.

Prvo predavanje na Akademiji održao je gospodin **prof. dr. sc. Ljubo Jurčić**, izvanredni profesor na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu. Tema njegovog predavanja bila je Makroekonomija i industrija razvoja nekretnina. Govorio je o utjecaju opće ekonomije na tržište nekretnina, dakle utjecaju gospodarske krize na tržište nekretnina.

Slijedeće predavanje s temom Project Management održao je gospodin **Piers Ridout**, direktor Davis Langdona.

Govorio je o ulozi Project Managera, utjecaju trenutnog financijskog tržišta na strategiju razvoja projekta, te je odgovorio na pitanje kako dodati vrijednost projektu i što bolje upravljati rizicima.



Posljednje predavanje, i to dva seta predavanja, prvog dana održala je gospođa **Erin English**, nositeljica certifikata LEED® i regionalni savjetnik za Jugoistočnu Europu u Colliers International-u. Svojim je predavanjem približila polaznicima Akademije koncept zelene i održive gradnje, zatim je prezentirala LEED® postupak certifikacije, bodova i naknada, troškove i dobiti zelene gradnje.

Na kraju prvog dana predavanja održan je Cocktail party, na kojem su se ugodno družili sudionici i predavači Akademije.

Prvi predavač drugog dana Akademije bio je gospodin **Vlaho Kojaković**, direktor razvoja u Trigranitu, koji je

održao dva seta predavanja. U svom predavanju govorio je o razvoju projekta Arena centar, važnosti due dilligence-a, zatim o daljnjem razvoju zone oko shopping centra, te troškovima gradnje. Također je prezentirao i druge projekte u regiji.

Nakon toga, ponovno u dva seta predavanja predstavio se gospodin Saša Randić, direktor u Randić-Turato d.o.o. koji je predstavio rad arhitekta kroz nekoliko Case study-a. Gospodin Randić pripremio je vrlo maštovitu powerpoint prezentaciju.

Posljednji dan Akademije bio je rezerviran za Financiranje nekretninskih projekata. Prvo predavanje održala je gospođa **Marina Agafonchikova** iz EBRD-a. Govorila je o procjeni rizika sa strane financijera, te odabiru optimalne financijske strukture za pojedini projekt, i to na primjerima kroz zajednički rad s polaznicima Akademije.

Zadnjim predavanjem gospodina **Juraja Sinanovića** zaključena je Međunarodna poslovna akademija razvoja komercijalnih nekretnina – Modul 1. Gospodin Sinanović je na primjeru

objasnio ključne uvjete termsheet-a, odgovornosti, garancije i zatvaranje transakcije.

Ono što je bio cilj Akademije, i u čemu smatramo da smo uspjeli, jest okupiti na jednom mjestu sve stručnjake koji sudjeluju u projektima razvoja komercijalnih nekretnina: developere, investitore, project managere, arhitekate, urbaniste, inženjere, izvođače građevinskih radova, korisnike nekretnina, bankare, procjenitelje, odvjetnike i ostale. Akademija predstavlja profesionalnu edukaciju s multidisciplinarnim pristupom. Također, s obzirom na ograničeni manji broj polaznika omogućila je kolegijalno okruženje i mogućnost visokog stupnja interakcije između predavača i sudionika. Ona je mjesto na kojem su se stvorili novi i unaprijedili postojeći poslovni kontakti i usavršila iskustva i znanja neophodna za uspješno vođenje projekata razvoja komercijalnih nekretnina.

Također, bitno je naglasiti da je u planu održavanje većeg broja modula koji će obrađivati različite teme.





„Akademija je pružila izvrsnu priliku svim sudionicima da međusobno komuniciraju i izmjenjuju iskustva što je pridonijelo atraktivnosti skupa. Impresije su više nego odlične i zahvaljujem se tvrtci Filipović advisory na kontinuiranom doprinosu razvoju nekretninskog tržišta, pogotovo u smislu kontinuiranog učenja i razmjene znanja.“

Juraj Sinanović, TriGranit Development Corporation
Predavač na Akademiji



„Kao što sam i očekivao Akademija je bila puni pogodak. Odlični i stručni predavači i konkretna razmjena informacija i znanja o razvoju komercijalnih nekretnina. Posebno bih istaknuo diskusiju konkretnih primjera i projekata na način na koji su to uradile kolege iz TriGranita i kolegica iz EBRD-a. Čestitke Filipović savjetovanju na kvaliteti programa i organizacije i vidimo se na sljedećem modulu.“

Silvije Barišić, Quaestus Invest d.o.o.
Sudionik Akademije



Bilo nam je pravo zadovoljstvo sudjelovati na prvom modulu Poslovne akademije razvoja komercijalnih nekretnina. Razloga za zadovoljstvo bilo je mnogo: izvrsni predavači koji su dotaknuli puno zanimljivih tema, gomila novih saznanja vezanih uz različite faze razvoja projekata, case studies koji su izvrsno odabrani. Lijepo je ponekad napraviti odmak od svakodnevice i vratiti se u okolinu u kojoj je znanje na cijeni. Stoga, voljeli bi se zahvaliti Filipović Poslovnom Savjetovanju na trudu i pionirskim naporima u podizanju razine edukacije na području razvoja komercijalnih nekretnina.



Petar Isaković, Colliers International
Renata Suša, Colliers International
Sudionici Akademije

6. PRESSCLIPPING

Izvor: Suvremena hr., 29. listopada 2009.

U mjesec dana tri, a iduće godine ni jedan novi shopping centar

U mjesec dana Zagreb i okolica dobivaju 150.000 m² novih trgovina i lokala u shopping centrima

Unatoč smanjenoj potrošnji i činjenici da Hrvati manje peglaju kartice, u posljednjih mjesec dana otvorila su se dva nova shopping centra u Zagrebu, a

treći, i to dosad apsolutno najveći, svoja vrata otvorit će 12. studenoga.

Riječ je, naravno, o West Gateu, shopping centru u Zaprešiću kojemu je prethodilo otvaranje Garden Malla u Dubravi koji je do sada posjetilo čak 300.000 ljudi, te prošlotjedno otvaranje shopping centra Cascade u blizini Kaptol centra.



SIA stigla u Hrvatsku

Cascade su definitivno do sada najekskluzivniji shopping centar u Hrvatskoj, a iako za sada bilježi relativno slabu popunjenost od 60 posto, zamišljene su kao novo trendovsko okupljalište i pravi lifestyle centar koji, uz trgovine odjeće, obuće i modnih dodataka, posjetiteljima nudi velik broj trgovina za opremanje doma poput SIA, Bella Forma, Stipić InterArt te mnoštvo kafića, lounge barova, restorana koji su nužni za oživljavanje centra grada.

Posebnost Cascada u odnosu na dosad viđene shopping centre u Hrvatskoj, koje sve odlikuje konfekcijska korporacijska arhitektura, njihovo su moderno oblikovanje i arhitektura koju potpisuje poznati hrvatski arhitekt Goran Rako.

- Umjesto klasičnog kutijastog dizajna,

Cascade smo osmislili kao lifestyle centar koji reflektira vizuru i identitet grada. Poznate gornjogradske stepenice i pročelje u boji terakote obližnje Gliptoteke reinterpetirali smo na suvremen način i postigli terasastu strukturu koja sadrži četiri šetnice po kojima će se ljudi prošetavati i sjediti ispijajući kave - rekao je Rako.

Nakon 2010. godine

Ako se pitate gdje je kraj otvaranju novih shopping centara, odgovor je da se iduće godine u Zagrebu zasigurno neće otvoriti ni jedan novi, a podatak da u Hrvatskoj postoji oko 110 m² maloprodajnog prostora na 1000 stanovnika govori o tome da prostora za nove shopping centre ima jer je Hrvatska u tome iza većine drugih zemalja u regiji.

“Veći projekti koji će vjerojatno biti realizirani su Trigranit Arena Centar, čije je otvaranje predviđeno u zadnjem kvartalu 2011. godine, 3D shopping centar u četvrtom kvartalu 2012. godine i IKEA Zagreb istok također u zadnjem kvartalu 2011.”, piše u izvješću King Sturgea, jedne od vodećih konzultantskih kuća.

Manje upita za trgovine

Kažu da su stope nepopunjenosti shopping centara i prodajnih prostora u središtu Zagreba i dalje vrlo niske, no da je tijekom ove godine vidljivo smanjenje upita za maloprodajne prostore na atraktivnim gradskim lokacijama te se očekuje rastuća nepopunjenost prostora u centru grada i u novim shopping

centrima koji se planiraju završiti.

- Trgovci reaguju na slabljenje gospodarstva smanjenjem planova širenja i očekivanjem pregovora o smanjenju impact on the centres currently under development cijena zakupa ako se kriza nastavi. To bi moglo značajno utjecati na trgovačke centre koji su trenutno u razvoju i to će sigurno utjecati na vrijeme popunjavanja prostora.

Očekuje se da će cijene najma pasti između 5 i 15%, ovisno o lokaciji. Na manje atraktivnim lokacijama očekuje se drastičan pad zakupnina, dok će se na atraktivnim zadržati na relativno stabilnim razinama - kažu u King Sturgeu.

6.2. VIJESTI IZ REGIJE

Izvor: www.europe-re.com

Prime Commercial Properties nudi rijetku priliku na području komercijalnih nekretnina u Njemačkoj (DE)

Međunarodni savjetnik za nekretnine, tvrtka Savills, je u ime tvrtke Prime Commercial Properties (PCP), na tržištu ponudila vlasništvo portfelja koji se sastoji od četiri trgovačka centra u Njemačkoj, po okvirnoj cijeni od oko 400 milijuna EUR. Četiri centra – Allee-Center u Leipzigu, Billstedt-Center u Hamburgu, City-Center Chorweiler u Kölnu te Haven Hööft Vegesack u Bremenu – obuhvaćaju 139.355 m² maloprodajnih, skladišnih, uredskih i dijelom stambenih površina.



Dariusz Milek predstaviti će tri nova trgovačka centra na MAPIC-u (PL)

Dariusz Milek, predsjednik NG2 i dobitnik nagrade Ernst & Younga za 'Poduzetnika godine', predstaviti će tri jedinstvena projekta trgovačkih centara koji se ističu po svojoj upečatljivoj arhitekturi i konceptima, na MAPIC-u u Cannesu.



Transakcija vrijedna 100 mil. EUR označila prvu akviziciju LaSallea za LaSalle Property Office Venture Fund (FR/UK)

Tvrtka LaSalle Investment Management ('LaSalle') ušla je u svoju prvu akviziciju u kontinentalnoj Europi kupnjom uredske zgrade Le Blériot u Suresnesu, Parizu, za iznos od gotovo 100 milijuna EUR. Akviziciju prvorazredne uredske zgrade (kategorije A), s površinom od 21.500-m² provela je tvrtka LaSalle u ime LaSalle Paris Office Ventures fund ('LPOV') iz fonda Standard Life Investments.



Strateški potez Jernhusena – kupnja hotela u Stockholmu (SE)

Švedska tvrtka za nekretnine Jernhusen, zastupana po Savillsu, međunarodnoj tvrtki za savjetovanje na području nekretnina, uzela je u zakup Hotel Scandic Continental od Folsama, švedskog društva za životno osiguranje, za iznos od oko 50 milijuna EUR-a.



ERIAPARTNERS & Pramerica pokreću projekt trgovačkog centra površine 48.000 m² u Antalyji (TR)

ERIAPARTNERS i Pramerica Real Estate Investors pokrenuli su projekt trgovačkog i zabavnog centra u Antalyji, pod nazivom TerraCity. Ukupno ulaganje u projekt iznosit će oko 150 milijuna EUR. TerraCity će biti najveći shopping centar u Antalyji. Projekt koji se sastoji od oko 120.000 kvadratnih metara građevine sastojat će se od trgovačkog centra, s oko 48.000 m² bruto površine za najam, uključujući 140 trgovina.



7. ODRŽALO SE..

<i>Datum</i>	<i>Naziv</i>	<i>Mjesto</i>	<i>Web stranica</i>
30.09.2009.	GRI Russia	Moskva, Rusija	www.globalrealestate.org
01-03.10.2009.	Mall Expo 2009	Kijev, Ukrajina	www.mall-expo.com
01.10.2009.	Experts Forum CEE/SEE	Beč, Austrija	www.regioplan.eu
01- 04.10.2009.	Second Home The Eleventh International Real Estate Exhibition	Moskva, Rusija	www.house-show.com
01-04.10.2009.	RREF Russian Real Estate Forum	Moskva, Rusija	www.mref.com
05-07.10.2009.	Expo Real	München, Njemačka	www.exporeal.net
07-08.10.2009.	HOTELFORUM	München, Njemačka	www.hotelforum.org
20 -21.10. 2009	The 10th Annual Prodexpo - Greece & South Eastern Europe	Atena, Grčka	www.tsomokos.gr/projects3.php
22 - 24. 10. 2009	MEĐUNARODNA POSLOVNA AKADEMIJA RAZVOJA KOMERCIJALNIH NEKRETNINA	Zagreb, Hrvatska	www.filipovic-advisory.com
05 - 07.11.2009	BelRE Belgrade Real Expo	Beograd, Srbija	www.belre.org

06 - 07.11.2009	Četrnaesti forum poslovanja nekretninama	Vodice, Hrvatska	www.hgk.hr
-----------------	---	------------------	------------

8. NE PROPUSTITE...

Datum	Naziv	Mjesto	Web stranica
12.11.2009	III International conference on warehouse logistics in Ukraine	Kiev, Ukrajina	www.en.logisticsplatform.com
13.11.2009	Real Estate Conference Insolvency, Restructuring & Acquisition	Bukurešt, Rumunjska	www.realestate.evensys.ro
18 - 20.11.2009	MAPIC	Cannes, Francuska	www.mapic.com
18 - 20.11.2009	MIPIM ASIA	Hong Kong, Kina	www.mipimasia.com
23 - 24.11.2009	New Europe GRI	Varšava, Poljska	www.globalrealestate.org
23 - 25.11.2009	European Real Estate and Investment Summit	Monte Carlo, Monaco	www.ere-summit.com
19.01.2010	TURKEY GRI 2010	Istanbul, Turska	www.mygri.com/turkey

IZDAVAČ:

Filipović poslovno savjetovanje d.o.o.

Trg bana Josipa Jelačića 3/V
10000 Zagreb – Hrvatska
Tel: +385 1 481 69 69
Fax: +385 1 483 80 60
e-mail: cren@filipovic-advisory.com

Želja nam je da Croatian Real Estate Newsletter / CREN bude brz i kvalitetan izvor informacija svima koji djeluju u sektoru nekretnina, od developera, projektanata, izvođača građevinskih radova do agencija za posredovanje i dr. Molimo Vas da Vaše komentare, prijedloge i mišljenja pošaljete na cren@filipovic-advisory.com kako bismo poboljšali CREN i učinili ga vodećim medijem o hrvatskom tržištu nekretnina.

Redakcija: urednik Vladimir Filipović, Lana Maria Milić, Marija Noršić, Petra Škevin i Natalija Vulić.