

- CREN - Croatian Real Estate Newsletter

filipović
business advisory ltd.

Broj 55, travanj 2011.

POKROVITELJI CREN-a



IZVJEŠTAJ S KONFERENCIJE



Sedma godišnja međunarodna konferencija
o hrvatskom tržištu nekretnina

Joie de vivRE

**14. & 15. travanj 2011.
The Regent Esplanade Hotel**

SADRŽAJ

1. IZVJEŠTAJ SA SEDME GODIŠNJE MEĐUNARODNE KONFERENCIJU O HRVATSKOM TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	3
2. STATISTIKA.....	13
2.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – travanj 2011.....	13
2.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva	13
2.2.1. Izdana odobrenja za građenje u veljači 2011.	13
2.2.2. Indeksi građevinskih radova u veljači 2011.	14



Sedma godišnja međunarodna konferencija
o hrvatskom tržištu nekretnina

The Regent Esplanade Hotel
ZagREb, Hrvatska 14. i 15. travanj 2011.

Joie de vivRE

Konferencija počinje prvim panelom:

REzgovarajmo - GDJE SMO I KUDA IDEMO

Predavači:



prof. dr. sc. Ljubo Jurčić
Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet



mr. sc. Borislav Škegro
partner, Quaestus Private Equity d.o.o.



dr. sc. Marko Škreb
glavni ekonomist, Privredna banka Zagreb d.d.



dr. sc. Sandra Švaljek
ministrica, Ekonomski institut Zagreb

Organizator



Pokrovitelji



Zlatni sponsor



Srebrni sponsori



Sponzori



Specijalni gosti



Službeni rent-a-car



Medijski pokrovitelji



Detaljne obavijesti o Konferenciji, programu Konferencije i prijavi za Konferenciju mogu se vidjeti na
www.filipovic-savjetovanje.hr

1. IZVJEŠTAJ S KONFERENCIJE



Sedma godišnja međunarodna konferencija o hrvatskom tržištu nekretnina

Joie de vivRE

**14. & 15. travanj 2011.
The Regent Esplanade Hotel**

Sedma godišnja međunarodna konferencija o hrvatskom tržištu nekretnina održana je dana 14. i 15. travnja 2011. godine u hotelu The Regent Esplanade Hotel Zagreb.

Na Konferenciji je sudjelovalo preko 450 sudionika i 65 hrvatskih i stranih predavača iz Hrvatske i 14 država.

Pokrovitelji Konferencije bili su Austrijski ured za vanjsku trgovinu i Američka gospodarska komora.

Konferencija je otvorena panelom

REzgovarajmo – GDJE SMO I KUDA IDEMO.

Sudionici panela bili su ekonomski stručnjaci **Ljubo Jurčić**, profesor na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu, **Borislav Škegro**, partner u Quaestus Private Equity d.o.o., **Marko Škreb**, glavni ekonomist Privredne banke Zagreb i **Sandra Švaljek**, ravnateljica Ekonomskog instituta u Zagrebu. Moderator panela bila je **Marija Noršić**, član Uprave, Filipović poslovno savjetovanje d.o.o.



Nakon uvodnog panela o makroekonomskim aspektima tržišta uslijedila je PREZENTACIJA PROJEKTA INTER IKEA CENTRE HRVATSKA, koju je održao **Branko Mihajlov**, Direktor društva Hrvatska & Slovenija i Head of Leasing AT/CH/HR/RS, Inter IKEA Centre Hrvatska d.o.o. za nekretnine.



Drugi panel u Smaragnoj dvorani hotela The Regent Esplanade nosio je naziv **Developeri okruglog stola**, gdje se razgovaralo o potencijalu hrvatskog tržišta te usporedbi s europskim tržištima, a detaljnije su predstavljeni projekti Golf park Dubrovnik i novootvoreni Avenue Mall Osijek. Moderator panela bila je **Marija Noršić**, član Uprave, Filipović poslovno savjetovanje d.o.o. Sudionici panela bili su **Gábor Borbély**, CEE Research Analyst, CEE Research & Consulting, CB Richard Ellis, **Ivan Kusalić**, prokurist tvrtke Razvoj Golf d.o.o. i direktor projekta Golf park Dubrovnik, te **Siniša Slijepčević**, General Manager, GTC Hrvatska.



Nakon uvodnog predavanja i panela developera u Smaragnoj dvorani održano je šest panela, po dva simultano, u dvoranama Istanbul i Paris.

Panel **Procjena nekretnina – procjena nekretnina i nesigurnost tržišta, „Lokalni standardi vs internacionalni standardi“** vodio je kao moderator **dr.ing. Luciano Capaldo**, **FRICS**, predsjednik, Royal Institution of Chartered Surveyors in Europe, koji je predstavio RICS i njegovu ulogu i važnost na europskim tržištima nekretnina. U raspravi su sudjelovali **mr.sc. Melita Bestvina**, predsjednica, Hrvatsko društvo sudskih vještaka i direktorica, Rudimentum d.o.o., **Omar Choudhury**, **MRICS**, voditelj, Odjel savjetodavnih usluga, King Sturge d.o.o., **Patrick Franolić**, direktor, Spiller Farmer d.o.o., **Dražen Nikolić**, predsjednik Uprave, Raiffeisen Consulting d.o.o. i **Renata Suša**, menadžer, Odjel za investicije i korporativno savjetovanje, Colliers International d.o.o.



Na panelu **Okrugli stol vodećih savjetnika, agenata, arhitekata, analitičara i ekonomista** mogli smo čuti gledišta stručnjaka u spomenutim područjima o trenutnoj krizi, te njenim pozitivnim i negativnim posljedicama na tržište nekretnina. Raspravljali su **Vedrana Likan**, direktorica, Colliers International d.o.o. kao moderator, te **Hrvoje Hrabak**, predsjednik, Udruženje hrvatskih arhitekata, **Ilijana Jeleč**, predsjednica Uprave, Erste Nekretnine d.o.o., **Dubravko Ranilović**, partner, Kastel Nekretnine, Zagreb i predsjednik Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK, **Ivan Stojević**, direktor, PBZ nekretnine d.o.o., **dr.sc. Josip Tica**, odjel makroekonomije i ekonomskog razvitka, Ekonomski fakultet, Sveučilište u Zagrebu i **Arn Willems**, partner, CB Richard Ellis d.o.o.



Usljedio je panel **Hrvatsko pravo nekretnina i pravo građenja – Uloga prava u projektima razvoja komercijalnih nekretnina**, čiji je moderator bio **prof.dr.sc. Tomislav Borić**, Pravni fakultet, Graz, a članovi panela **prof.dr.sc. Matjaž Tratnik**, Pravna fakulteta v Mariboru, **dr.sc. Branko Vukmir**, savjetnik i **doc.dr.sc. Miloš Živković**, Advokatska kancelarija Živković i Samardžić; Pravni fakultet u Beogradu. Na panelu se govorilo o FIDIC ugovorima, te investicijskim mogućnostima u Hrvatskoj, Sloveniji i Srbiji i o zakonskih problemima s kojima se susreću investitori, developeri i izvođači radova.



Panel **Arhitektura i urbanizam – Hrvatski arhitekti i urbanisti u očekivanju novog vala investicija**, vodila je kao moderator **Petra Škevin**, član Uprave, Filipović poslovno savjetovanje d.o.o., a članovi panela bili su **Tomislav Ćurković**, predsjednik, Hrvatska komora arhitekata, **mr.sc. Ninoslav Dusper**, predsjednik, Udruga hrvatskih urbanista i direktor, Urbanistički institut Hrvatske d.d., **Hrvoje Hrabak**, predsjednik, Udruženje hrvatskih arhitekata i **Goranka Radović**, načelnica, Sektor za zahvate od važnosti za Republiku Hrvatsku, Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva. Raspravljali su o ulozi arhitekture i urbanizma u razvoju komercijalnih nekretnina, te o zakonskim problemima s kojima se susreću.



Na panelu **Financiranje nekretnina – Uvjeti financiranja projekata razvoja komercijalnih nekretnina**, mogli smo čuti stručna mišljenja o stanju tržišta nekretnina od strane financijskih stručnjaka, developera, konzultanta i revizora, kao i konkretne situacije s kojima se susreću u razvoju komercijalnih nekretnina i korisne savjete. Sudjelovali su **Natalija Vulić**, član Uprave, Filipović poslovno savjetovanje d.o.o., kao moderator, te **Zlatko Gregurić**, Principal Banker, Property & Tourism Team, Europska banka za obnovu i razvitak, **Juraj Sinanović**, Financial Controller, TriGranit Lanište d.o.o., **Goran Valečić**, zamjenik direktora, Direkcija financiranja nekretnina, Erste & Steiermärkische Bank d.d. i **Edo Tuk**, Partner, TPA Horwath.



Posljednji panel prvog dana Konferencije bio je **Uredski prostori – Novi početak**, na kojem je moderator bio **Boris Andrić**, Negotiator, King Sturge d.o.o., a panelisti **Tatjana Božić**, voditelj komercijalnih nekretnina, Spiller Farmer d.o.o., **Petra Škevin**, član Uprave, Filipović poslovno savjetovanje d.o.o. i **Arn Willems**, partner, CB Richard Ellis d.o.o. Nakon prezentacije o stanju tržišta uredskih prostora, predstavljeni su neki od novozavršenih projekata i projekata u pripremi.



Nakon službenog dijela Konferencije, za sve predavače, sudionike konferencije, predstavnike pokrovitelja i sponzora, te goste, upriličen je Gala prijam u Smaragdnoj dvorani hotela The Regent Esplanade Hotel u Zagrebu. U glazbenom dijelu večeri predstavili su se baletni umjetnici, prvaci Baleta Hrvatskoga narodnog kazališta u Zagrebu Edina Pličanić i Andrej Izmetstjev koji su otplesali Pas de deux iz 2. čina predstave *Labuđe jezero* Petra Ilijića Čajkovskoga i Adagio iz *Trmoruružice* Petra Ilijića Čajkovskog. Nastavak glazbenog programa slijedio je u disco klubu hotela uz Kočani orkestar i DJ-a.



Službeni dio Konferencije nastavio se u petak, 15. travnja 2011. u dvoranama Istanbul i Paris.

Panel **Turizam – Kako pokrenuti uspavane projekte u hrvatskom turizmu?** vodio je kao moderator **Goran Hanžek**, direktor, Arte Hotel Management d.o.o., dok su ostali predavači bili **Ivana Budin Arhanić**, članica Uprave, Valamar grupa d.d., **Oliver Corlette**, direktor, Porto Montenegro, **Sanja Čižmar**, direktorica i partner, Horwath Consulting Zagreb, **Jana Gaćina**, direktorica prodaje i operativnih poslova, Mandalina Marina & Yacht Club i **Ana Mrak Taritaš**, načelnica, Uprava za prostorno uređenje, Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva. Predstavljani su neki od novih projekata u sektoru turizma, kao i razni pogledi na Zakon o turističkom zemljištu.



Na panelu **Regionalno tržište nekretnina – 2011 – krajnje vrijeme za veći investicijski ciklus u regiji!** moderator je bio **Nenad Peris**, menadžer, komercijalni odjel, Colliers International d.o.o., a sudjelovali su **Boris Bekavac**, COO, UniCredit Bank d.d., Bosna i Hercegovina, **Vlaho Kojaković**, Senior Banker, Property and Tourism Team, Europska banka za obnovu i razvitak, **Csaba Toth**, Development Director, TriGranit Development Corporation, Slovenija, **dr.sc. Sebastian Trajkovski**, zamjenik glavnog izvršnog direktora, Energoplan d.d., Slovenija i **Yiannis Xanthopoulos**, Investment Manager CEE & SEE, Bluehouse Capital. Panel je predstavio usporedbu tržišta nekretnina u zemljama regije, prepoznat je potencijal za nova ulaganja, ali i potreba za još kvalitetnih projekata.



Moderator panela **Prodajni prostori – Razvoj retaila u Hrvatskoj: je li došlo vrijeme za korak nakon shopping centara?** bio je **Emanuel Bakić, MBA**, Head of Retail, CB Richard Ellis d.o.o., a panelisti su bili **Blanka Braccia**, Head of Retail Services, Spiller Farmer d.o.o., **Igor Hržić**, Country Manager, Bluehouse Croatia, **Neven Marić**, koordinator projekata, MID Bau Nekretnine d.o.o. i **Radojica Pilčević**, International Executive Director, Delta Sport Grupa. Mogli smo čuti prezentaciju trenutnog stanja u sektoru prodajnih prostora u Hrvatskoj i Srbiji, ali i ideje za buduće strategije razvoja tržišta zasićenog shopping centrima.



Na panelu **Zelena gradnja u Hrvatskoj – Je li ikome uopće stalo do zelene gradnje? Pogled onih koji kažu da im je stalo** raspravljali su kao moderatori **Mark Gero**, LEED Green Associate, direktor, Eco-Logic Systems d.o.o. i član Upravnog odbora, Savjet za zelenu gradnju u Hrvatskoj i **Hrvoje Kvasnička**, LEED Green Associate, samostalni voditelj vlastitih investicija, Tehnika d.d. i potpredsjednik, Savjet za zelenu gradnju u Hrvatskoj, zatim **Jadranka Boban Pejić**, direktorica, Biovega d.o.o., **Steven Borncamp**, predsjednik, Savjet za zelenu gradnju Rumunjske i predsjedavajući, Build Green Central Eastern Europe, **Cherie Ford**, Partner, PricewaterhouseCoopers, **Vlaho Kojaković**, Senior Banker, Property and Tourism Team, Europska banka za obnovu i razvitak, **Žarko Mudrovčić**, konzultant i projektni menadžer za financiranje EE projekata, HEP ESCO i **Ivan Ora**, LEED Green Building koordinator za Mall of Split, Tulipan Grupa. Govorilo se o pozitivnim aspektima zelene gradnje, gdje se veća investicija u početku isplati u kasnijim manjim troškovima, no svi su se predavači složili kako treba raditi na boljoj edukaciji i svijesti o mogućnostima ovakve gradnje u Hrvatskoj.



Dubravko Ranilović, partner, Kastel Nekretnine, Zagreb i predsjednik Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK vodio je kao moderator panel **Stanovanje – Stambeno tržište na raskršću**, čiji su panelisti bili **Ilijana Jeleč**, direktorica, Erste Nekretnine d.o.o., **Ivan Šanić**, direktor, Burza nekretnina i **dr.sc. Josip Tica**, odjel makroekonomije i ekonomskog razvitka, Ekonomski fakultet, Sveučilište u Zagrebu. Panel je ponudio pregled sektora u posljednjih nekoliko godina iz različitih kuteva gledišta, kao i situacije u praksi koje se razlikuju od teorije.



Zaključni panel **Investicijsko tržište nekretnina u Hrvatskoj – Investicije – doba velikih očekivanja?** moderirala je **Renata Suša**, menadžer, Odjel investicijskog i korporativnog savjetovanja, Colliers International d.o.o., a ostali predavači bili su **Andi Ballta**, Managing Director, Office Head for Western Balkans, NCH Advisors Inc., **Igor Hrzić**, Country Manager, Bluehouse Croatia, **Vlaho Kojaković**, Senior Banker, Property and Tourism Team, Europska banka za obnovu i razvitak, **Ward Stocker**, direktor, Zagreb Office, King Sturge d.o.o., **John Verpeleti**, Managing Director, Investment Services Central and Eastern Europe, Colliers International i **Arn Willems**, partner, CB Richard Ellis d.o.o. Zaključci panela su da je Hrvatska i dalje zemlja visokog rizika za investitore, međutim uz kvalitetne i stabilne projekte možemo očekivati postupan rast.



Još jednom zahvaljujemo svim sponzorima i medijskim pokroviteljima
Konferencije:

ZLATNI SPONZOR

Inter IKEA Centre Group 

SREBRNI SPONZORI



SPONZORI



SPECIJALNI GOSTI



MEDIJSKI POKROVITELJI



SLUŽBENI RENT-A-CAR



2. STATISTIKA

2.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – travanj 2011.

	prosječna cijena EUR/m ²	raspon cijena EUR/m ²
ZAGREB		
stambeni prostor		
stanovi	1.830	558 – 6.667
kuće	1.705	404 - 9.167
poslovni prostor		
uredi	1.795	1.300 – 3.333
lokali	2.331	722 - 8.663
poslovne zgrade	1.283	618 – 4.867
OBALA		
stambeni prostor		
stanovi	1.941	611 - 6.383
kuće	1.714	160 – 18.269
poslovni prostor	1.675	482 – 4.000
turistički objekti	2.638	240 – 3.250

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

2.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva

2.2.1. Izdana odobrenja za građenje u veljači 2011.

U veljači 2011. izdano je 739 odobrenja za građenje, što je za 15.0% manje u odnosu na veljaču 2010. Ukupan broj izdanih odobrenja za građenje u razdoblju od siječnja do veljače 2011. u usporedbi s istim razdobljem 2010. manji je za 9.6%. U veljači 2011.:

- prema vrstama građevina, 87.8% odobrenja izdano je za zgrade, a 12.2% za ostale građevine,

- prema vrstama građenja, 80.5% odobrenja izdano je za novogradnju, a 19.5% za rekonstrukcije.

Prema izdanim odobrenjima za građenje u veljači 2011., predviđeno je građenje 1 063 stana s prosječnom površinom od 88.5 m².

Priopćenje: Izdana odobrenja za građenje u veljači 2011., Državni zavod za Statistiku, Zagreb 2011.

2.2.2. Indeksi građevinskih radova u veljači 2011.

Prema izvornim indeksima, građevinski radovi u veljači 2011. u odnosu na veljaču 2010. manji su za 7.1%. Prema kalendarski prilagođenim indeksima, građevinski radovi u veljači

2011. u odnosu na veljaču 2010. manji su za 8.3%. Prema desezoniranim indeksima, građevinski radovi u veljači 2011. u odnosu na siječanj 2011. manji su za 0.9%.

Priopćenje: Indeksi građevinskih radova u veljači 2011., Državni zavod za Statistiku, Zagreb 2011.

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, Marija Noršić, Petra Škevin i Natalija Vulić.