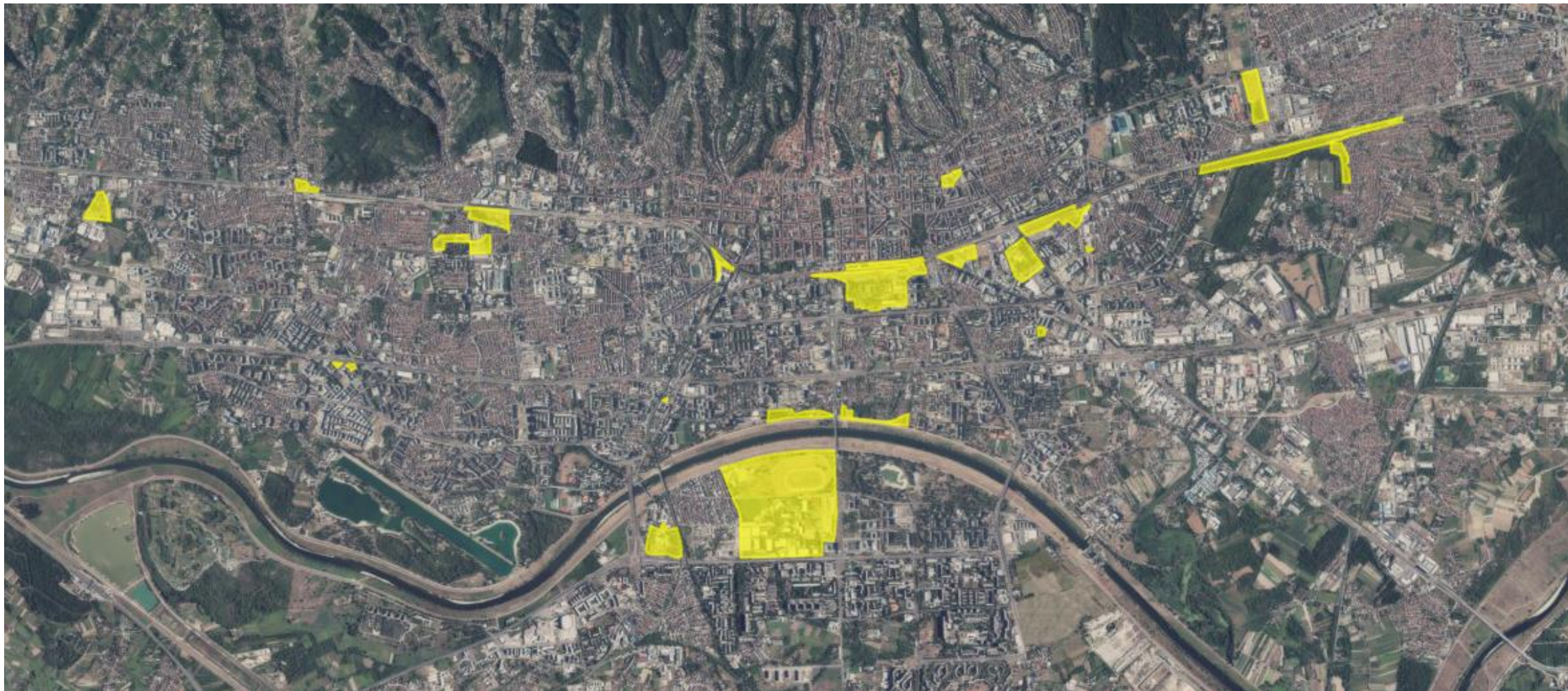


AVISON
YOUNG

Neaktivna imovina u javnom vlasništvu u gradu Zagrebu

Datum analize: 17.10.2024.

Pregled lokacija



Sažetak



24

Lokacije u javnom
vlasništvu dostupne
tramvajem i željeznicom



~2.200.000 m²

Ukupna površina
zemljišta,
uglavnom neaktivna



~4.400.000 m²

Potencijalna bruto
razvijena površina
nadzemno



~2.900.000 m²

Potencijalna bruto
razvijena površina za
stanovanje



+32.000

Potencijalan broj novih
stanova



€6 do €9 milijardi

Potencijalni iznos
investicija, ekvivalent 8%
do 12% BDP-a Hrvatske

Sažetak

- **Značajna slabo iskorištena imovina u širem gradskom centru** koja ima pristup komunalnoj infrastrukturi i javnom prijevozu
- **Aktivacija imovine donosi zamašnjak gospodarstvu** kao prihod proračunu od prodaje nekretnina, prihod od komunalnog doprinosa, rast zaposlenosti i prihod od poreza na dohodak
- **Rješavanje stambenog pitanja**, mogućnost razvoja stanova za prodaju i najam na odlično povezanim lokacijama, stvaranje prostora mješovite namjene koji žive 24 sata dnevno
- **Smanjenje izgradnje na periferiji grada** i smanjenje dodatnog troška dovođenja i održavanja komunalne infrastrukture, očuvanje zelenila na postojećim oranicama na kojima se razvija novogradnja; posljedično smanjenje prometnih gužvi i manje zagađenja zraka
- **Stabilizacija cijena nekretnina** povećanjem ponude stambenog fonda u Zagrebu za 7-9%, umjerenije cijene rabljenih stanova

Najveće lokacije



Gredelj



Zagrepčanka - Klaonica



Zagrebački velesajam - Hipodrom



Zrinjevac, Jankomir i Lanište



Istočni kolodvor



Mandlova - Maksimirska

Uvod

- Grad Zagreb je doživio značajan **rast stanovništva od dolaska željezničke pruge 1862. godine**. Pruga je u to doba bila na kraju grada, dok je širenjem novogradnje i rastom populacije grad “progutao” prugu.
- Uz željezničku prugu je u međuvremenu ostala **značajna količina zemljišta** koja je promjenom tehnologije u željezničkom prometu i izgradnjom ranžirnog kolodvora na jugu grada postala **neiskorištena**.
- Osim željeznice, stara industrija te prostor uz rijeku Savu koja je nakon poplave 1964. uređena nasipima, su također područja u javnom vlasništvu koja se mogu privesti svrsi.
- Cilj prezentacije je **mapirati i osvijestiti javnost o područjima u javnom vlasništvu** u širem centru grada Zagreba uz koji prolazi javni prijevoz te je provedena prometna infrastruktura. Navedena zemljišta su neiskorištena, stvaraju trošak poreznim obveznicima te onemogućuju daljnji razvoj grada u vidu pružanja mogućnosti stanovanja, rada, javnog prostora za korisnike i mjesta za okupljanje.
- Radi navedenog i nedostatka drugih većih razvojnih zemljišta, **grad se širi na periferiju čime raste trošak dovođenja infrastrukture**, nastaju prometne gužve, zauzimaju se prirodni prostori, gradnja je većinom stihijska.

Metodologija

- U obzir su uzete lokacije u vlasništvu grada Zagreba, Republike Hrvatske ili poduzeća koja su u njihovom vlasništvu. Lokacije se **nalaze u širem gradskom centru, u području koje je komunalno opremljeno** te se nalazi unutar 15 minuta hoda od tramvajske ili željezničke mreže.
- Analizirane lokacije se nalaze u zoni mješovite namjene ili je moguća prenamjena u mješovitu namjenu (za prostore koji se nalaze unutar infrastrukturnog sustava željezničke infrastrukture). **Nisu analizirane lokacije** koje su **unutar D zone** - društvene namjene, **G ili K zone** – gospodarske namjene **ili Z zone** – javne zelene površine. Nisu analizirane zgrade u javnom vlasništvu u centru grada koje su prazne ili se koriste suboptimalno.
- Koeficijent iskoristivosti koji je korišten se odnosi na postojeći Generalni urbanistički plan grada Zagreba, a za lokacije unutar infrastrukturnog sustava je predviđen kis u skladu s urbanim pravilom 2.9. za područje visoke gradnje.
- Zagrebački velesajam i hipodrom su iznimka, trenutno K1 - gospodarske zone i R1 – sportsko-rekreacijske namjene. Radi se o prostoru površine preko 1.000.000 m² koji je moguće bolje iskoristiti te je radi svoje centralne lokacije **prikladan za urbanu preobrazbu**.

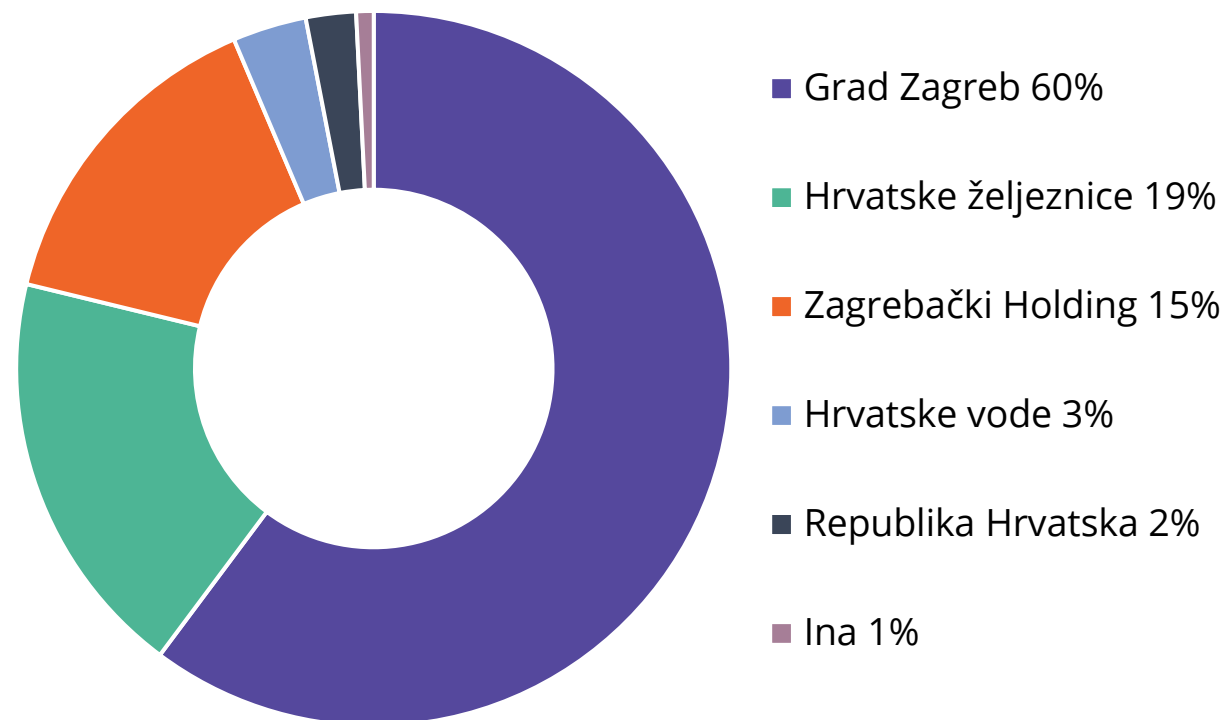
Vlasništvo neaktivne imovine

Vlasništvo je raspršeno na više različitih entiteta u javnom vlasništvu od kojih su najveći vlasnici Grad Zagreb sa 60% udjela te Hrvatske željeznice i komunalno poduzeće Zagrebački Holding

- Vlasnička struktura nije nužno čista, postoje određene pravne komplikacije koje je potrebno riješiti prije početka razvoja.
- Okvirno vrijeme potrebno za čišćenje pravne situacije između 1 i 5 godina.
- Potrebno donošenje urbanističkih planova uređenja za većinu lokacija.
- Vlasnici imaju značajne godišnje troškove na održavanje nekretnina (košnja zemljišta, zaštitarska služba, komunalna naknada) koji su uglavnom niži od stečenog prihoda od zakupa
- Nekretnine su u ovakvom stanju 20+ godina i propadaju.

Okvirna distribucija većinskih vlasnika

cca 2.200.000 m² zemljišta

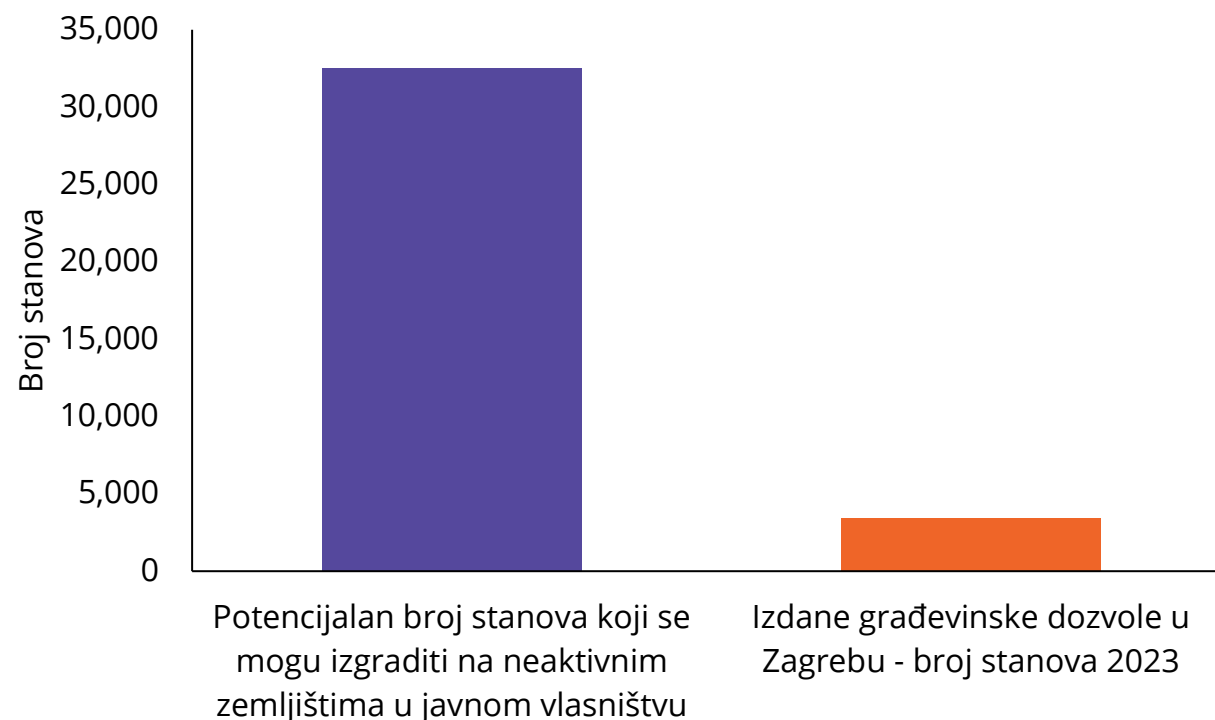


Potencijal +32 tisuće stanova

Analiziranih 24 lokacije imaju potencijal izgradnje oko 32 tisuća stanova što je 9 puta više od prosjeka od 3.500 stanova koliko ih se godišnje izgradilo u gradu Zagrebu u zadnjih nekoliko godina

- Ukupno oko 2.200.000 m² zemljišta
- Moguće je izgraditi oko 4.400.000 m² bruto razvijene površine nadzemno
- Preko 60% moguće predvidjeti za potrebe stanovanja
- Uz cca 90 m² BRP po stanu, dolazimo do iznosa od oko **32.500 stanova**
- Godišnje se u Zagrebu izgradi oko 3.500 novih stambenih jedinica
- **Ekvivalent +9 godina stanogradnje**, na dobrim lokacijama u širem gradskom centru s provedenom infrastrukturom

Potencijal neaktivne imovine vs godišnja količina novogradnje

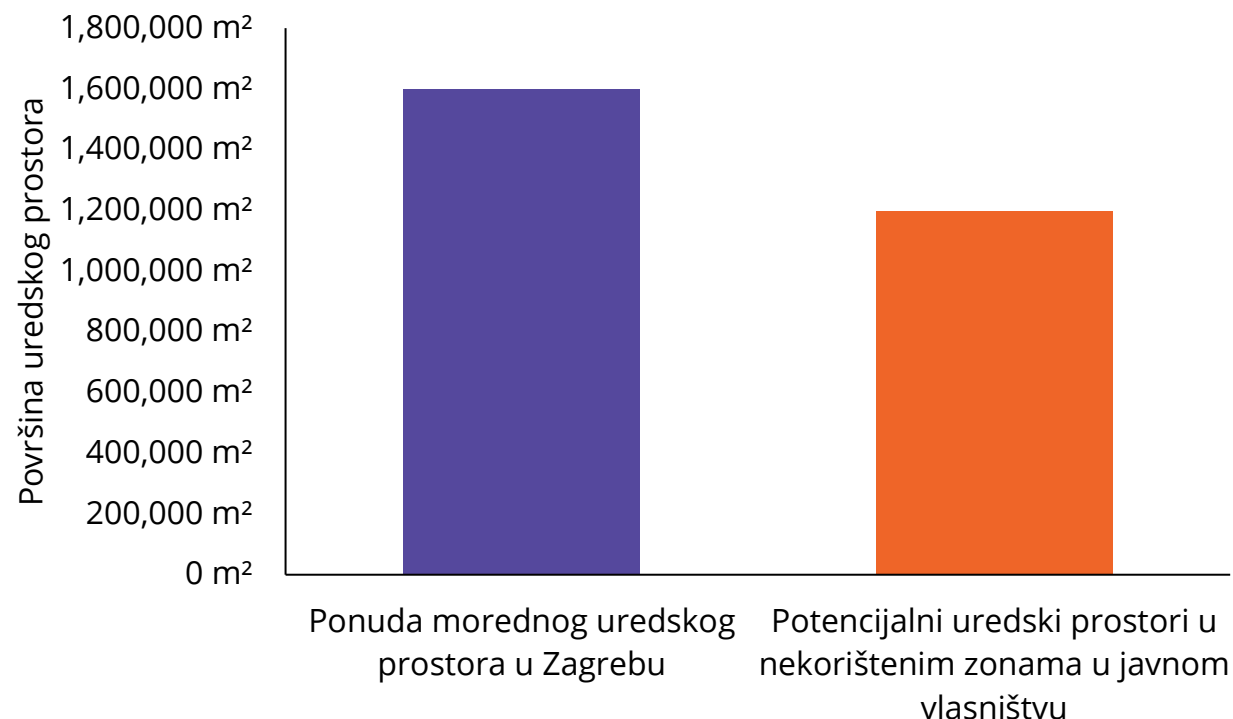


Potencijal komercijalne namjene

Ministarstva, agencije, pravosuđe, javni sektor, gradski uredi i ostale javne institucije su raspršene u starim, većinom neprikladnim zgradama za uredsku namjenu u gradu. Postoji ogroman potencijal za izmještanje navedenih prostora u suvremene urede

- Osim analiziranih brownfield lokacija, preko 200.000 m² uredskog prostora u javnom korištenju se nalazi u centru Zagreba u starim neadekvatnim zgradama.
- Navedeni uredi se mogu izmjestiti u nove suvremene zgrade na analiziranim lokacijama koje se nalaze uz željezničku ili tramvajsku mrežu.
- **Uredski fond u gradu Zagrebu je star preko 20 godina uz nizak fond A klase uredskog prostora. Zakupci traže suvremene uredske zgrade kojih nedostaje u širem gradskom centru Zagreba.**
- Mogućnost razvoja pratećeg društvenog sadržaja prenamjenom postojećih zaštićenih zgrada; hotelskog, kulturnog i trgovačkog sadržaja koji upotpunjuje lokaciju i daje živost prostoru.

Potencijal neaktivne imovine vs ponuda uredskih prostora





Avison Young

Globalna konzultantska kuća za nekretnine, s više od 100 ureda u 20 država.

Naši klijenti su Investitori, Developeri, Banke, Korisnici poslovnih prostora i Vlasnici nekretnina iz privatnog i javnog sektora.



100+ ureda
U 20 država



€4,6 milijarde
Prihod (2022)



24
Servisne linije



5.000+ zaposlenika
Globalno

Sektori: Uredi, Trgovačke nekretnine, Skladišta i logistika, Hoteli, Stambeni sektor i Zemljišta.



Usluge

- Procjene vrijednosti nekretnina
- Investicijske studije i istraživanje tržišta
- Posredovanje u zakupu nekretnina
- Posredovanje u kupoprodaji nekretnina
- Komercijalni i Tehnički due diligence
- Traženje i selekcija hotelskih operatera

Kontakti

Klara Matić MBA, MRICS
Managing Director, Principal
+385981721024
klara.matic@avisonyoung.com

Avison Young d.o.o.
Koturaška cesta 51
10000 Zagreb
Croatia

Visit us online
[avisonyoung.com](https://www.avisonyoung.com)

Filip Dumbović
Director, Principal
+385917687515
filip.dumbovic@avisonyoung.com

Marko Varga, CFA
Director, Principal
+38598375273
marko.varga@avisonyoung.com

Sva prava pridržana. Ovdje sadržane informacije dobivene su iz izvora koje smatramo pouzdanima i, iako se smatraju točnima, za njih ne jamči Avison Young.

© 2024 Avison Young

**AVISON
YOUNG**

Dodatak: Popis lokacija

#	Lokacija	Vlasništvo	Okvirna površina (m ²)	Namjena	Urbano pravilo	korišten kisn	Predviđeno odvajanje za infrastrukturu	Potencijalan BRP nadzemno	Udio stanovanja	Potencijalan BRP stanovanja	Potencijalno stanova	Potencijalno komercijalne namjene (uredi, trgovine, hoteli) BRP
1	Ilica/Oranice	Ina	17,751 m ²	M2	2.9.	2.0	0%	35,502 m ²	49%	17,396 m ²	193	18,106 m ²
2	Zagrebačka avenija	Grad Zagreb	2,553 m ²	M1	1.6.	3.0	0%	7,659 m ²	90%	6,893 m ²	77	766 m ²
3	Zagrebačka avenija	Grad Zagreb	2,141 m ²	M1	1.6.	3.0	0%	6,423 m ²	90%	5,781 m ²	64	642 m ²
4	Zagrebačka cesta	Grad Zagreb	32,784 m ²	M, M1	3.1.	2.0	15%	55,733 m ²	80%	44,586 m ²	495	11,147 m ²
5	Dragutina Golika	ZG 1/2, Šuma d.d. u stečaju 1/2	27,452 m ²	M	3.1.	3.0	10%	74,120 m ²	80%	59,296 m ²	659	14,824 m ²
6	Kralja Tomislava	Društveno vlasništvo, RH	50,000 m ²	M	3.1.	3.0	15%	127,500 m ²	70%	89,250 m ²	992	38,250 m ²
7	Nova Cesta	RH	1,079 m ²	M2	3.1.	3.0	0%	3,237 m ²	0%	0 m ²	0	3,237 m ²
8	Hala V	HŽ	13,100 m ²	M	3.1.	3.0	10%	35,370 m ²	60%	21,222 m ²	236	14,148 m ²
9	Prisavlje	Hrvatske vode	46,000 m ²	M	3.1.	2.0	15%	78,200 m ²	40%	31,280 m ²	348	46,920 m ²
10	Gredelj	ZG Holding, RH, HŽ	265,000 m ²	Mgp	3.1.	4.0	25%	795,000 m ²	75%	596,250 m ²	6,625	198,750 m ²
11	Gredelj uz Branimirovu	HŽ	41,000 m ²	-	3.1.	3.0	10%	110,700 m ²	50%	55,350 m ²	615	55,350 m ²
12	Jankomir - Samoborska	Grad Zagreb	52,721 m ²	M1	2.9.	3.0	20%	126,530 m ²	80%	101,224 m ²	1,125	25,306 m ²
13	Blok Badel	Grad Zagreb	21,000 m ²	M0	1.2.	2.0	20%	33,600 m ²	50%	16,800 m ²	187	16,800 m ²
14	Gradska plinara	Gradska plinara, Grad Zagreb	33,500 m ²	M2	3.1.	3.0	20%	80,400 m ²	40%	32,160 m ²	357	48,240 m ²
15	Klaonica	ZG Holding	96,109 m ²	Mgp	3.1.	3.0	20%	230,662 m ²	70%	161,463 m ²	1,794	69,198 m ²
16	Istočni kolodvor	HŽ	83,730 m ²	M	3.1.	3.0	20%	200,952 m ²	60%	120,571 m ²	1,340	80,381 m ²
17	Svetice	Grad Zagreb	1,908 m ²	M1	2.9.	2.0	0%	3,816 m ²	100%	3,816 m ²	42	0 m ²
18	Folnegovićeve	Grad Zagreb	6,350 m ²	M	2.9.	2.0	0%	12,700 m ²	90%	11,430 m ²	127	1,270 m ²
19	Trnjanski nasip	Hrvatske vode, RH	29,200 m ²	M	3.1.	2.0	15%	49,640 m ²	40%	19,856 m ²	221	29,784 m ²
20	Zrinjevac	ZG Holding, HŽ	100,000 m ²	M	3.2.	3.0	20%	240,000 m ²	49%	117,600 m ²	1,307	122,400 m ²
21	Mandlova	Grad Zagreb	80,540 m ²	Mgp	3.2.	2.0	20%	128,864 m ²	50%	64,432 m ²	716	64,432 m ²
22	Kampus	HŽ	120,000 m ²	-	3.1.	3.0	20%	288,000 m ²	60%	172,800 m ²	1,920	115,200 m ²
23	Velesajam	Grad Zagreb, Zg velesajam	1,100,000 m ²	R1, Mgp	1.8. 2.10.	2.0	25%	1,650,000 m ²	70%	1,155,000 m ²	12,833	495,000 m ²
24	Kampus istok	Grad Zagreb, RH, Sveučilište	28,800 m ²	M	3.2.	2.0	15%	48,960 m ²	49%	23,990 m ²	267	24,970 m ²
			2,252,718 m²			1.96		4,423,568 m²	66%	2,928,447 m²	32,538	1,495,121 m²