

## Okrugli stol o uredima: Stopa slobodnih poslovnih prostora u Zagrebu tek 3%

Pisac: Kerana Šutić Objavljeno: 20. lipanj 2022. 10:05



© /SHUTTERSTOCK

### Teme okruglog stolasu su bile trendovi oko poslovnih prostora, od stanja na tržištu do uređenja interijera

Zaposlenici se sve više vraćaju u urede, ali pritom ostaje fleksibilnost, u kombinaciji ured i dom. Na tržištu u Zagrebu vlada potražnja za uredima i za coworking prostorima, rekao je Marko Mohorović iz tvrtke Seed & Foster, čiji je dio zagrebački coworking prostor SquareOne, na okruglom stolu održanom u Jutarnjem listu u sklopu projekta D&D Grand Prix. Tema su bili trendovi oko poslovnih prostora, od stanja na tržištu do uređenja interijera. Fleksibilnost se istaknula kao glavna prednost, ključna riječ u mnogim aspektima.

Najtraženiji su prostori od oko 300 kvadrata. Prošle godine je iznajmljeno više od 60.000 kvadrata ureda u Zagrebu. Ipak, malo se gradi takvih zgrada

Predrag Tutić, menadžer u Cushman&Wakefield, demistificirao je tvrdnje koje su se mogle čuti u vrijeme pandemije i razvojem digitalnih platformi za online sastanke da će uredi nestati, te kaže da se danas na tržištu itekako traže poslovni prostori.



© /SHUTTERSTOCK

### Urbanizam

- Zagreb zapravo ima problem s uredskim prostorom, prošle godine je ukupno iznajmljeno više od 60.000 kvadrata i stopa slobodnih prostora u Zagrebu pala je na 3 posto i kao takva je najmanja u regiji - rekao je Tutić.

Zašto se onda gradi malo uredskih zgrada u Zagrebu, pitali smo okupljene. Glavni razlog bi bio u urbanizmu, smatraju, odnosno malo je kvalitetnih parcela za ovakvu gradnju na tržištu, iako ih se može naći uz dosta truda. Također je cjelokupna situacija s cijenama građenja i dostupnosti materijala dodatno naporna.

- Povrat uložene novca je motivirajući, i dalje je to primamljivih oko 7,5 - 8 posto, dok je u Pragu 4 -5 posto, a u Beču 2-3 posto - dodao je Tutić.



Predrag Tutić, menadžer u tvrtki Cushman&Wakefield

© DRAGAN MATIĆ/CRPIX

Komentirali su i nedavnu izjavu Elona Muska koji je navodno poručio zaposlenicima da se vrate u urede ili da će smatrati da više ne rade za njih. Nije on jedini, moglo se čuti, i tvrtka Goldman Sachs poručila je isto s prvim naznakama smanjenja pandemije, samo oni su to izveli u rukavicama.

Privoklasni uredi od 14 do 16 €/m2 mjesečno, malo stariji uredi od 10 do 12 €/m2 mjesečno

Efektivnost rada je veća u uredima u nekim branšama, iako ne u svima, a ovisi i o samim uredima.

Većina tvrtki sama uređuje svoje urede, odnosno nekog zaduže za to. Andrej Vučković iz agencije Eurovilla kazao je da se gotovo svi poslovni prostori iznajmljuju prazni. Ta je agencija specijalizirana na ponudu u središtu Zagreba, koje nema mnogo, ali se povremeno nađe kvalitetnih ureda, kao i poslovnih prostora unutar poslovnih zgrada A kategorije.



© DRAGAN MATIĆ/CRPIX

### Povratak u centar

Primjećuju povratak u centar, a uredi se uglavnom traže za odvjjetničke urede i turističke agencije. Ulični lokali nakon potresa i povratka turista u centru grada ponovno su gotovo popunjeni jer je centar opet središte svih događanja.

- Prema statistikama, najtraženiji su uredi u Zagrebu veličine oko 300 kvadrata. Iako je produktivnost rada od kuće u početku pandemije bila iznenađujuće visoka, dugoročno je bilo za očekivati da neće biti održiva - dodaje A. Vučković.



Andrej Vučković iz agencije za nekretnine Eurovilla

© DRAGAN MATIĆ/CRPIX

Veća potražnja u Zagrebu za uredima, složili su se naši sugovornici, nije posljedica velikog broja novih tvrtki, nego širenja postojećih. Dio je odustao od zakupa ureda po stanovima jer žele biti u modernim zgradama koje osim svoje odlične infrastrukture imaju za ponuditi i dodatne sadržaje zaposlenicima.

Zvijezdana Novak, menadžerica u danskoj tvrtki JYSK, kaže, pak, da se kod uređenja ureda uglavnom traži funkcionalan namještaj, jednostavniji linija i tonova, pazi se na troškove uz naglasak na ergonomiji.



Zvijezdana Novak, menadžerica u danskoj tvrtki JYSK

© SANDRO SKLEPIČIĆ

- Mi kao skandinavski brend imamo takve linije koje su mnogima prihvatljive, svevremenske te nudimo višenamjenska i održivija rješenja. U vrijeme pandemije i rada od kuće mnogi su instalirali kućne urede u blagovaonicu ili spavaću sobu, porasla je značajno prodaja uredskog namještaja, a posebno bih izdvojila pedesive stolove i gejmerske stolice koje su mnogi otkrili kao dobro rješenje za uredsku stolicu. Traže se i dalje multifunkcionalni komadi, primjerice kutni stolovi koji se pretvaraju u komode ili stolice za šminku koji može biti i radni stol - kaže Z. Novak.



© Velux

### VELUX

#### Stručnjaci o važnosti svježeg zraka i dnevnog svjetla u uredima na simpoziju "Daylight in offices"

Svjetski stručnjaci koji su se okupili na zadnjem simpoziju "Daylight in offices", koji organizira tvrtka VELUX, bavili su između ostalog i utjecajem dnevne svjetlosti na čovjeka u uredima i zaključili da više dnevne svjetlosti znači i veće performanse kognitivnih funkcija. Slično je i sa zrakom u prostoru za zaposlenike. Studija COGIX pokazala je velike benefite kada se u prostor uvede svjež zrak.

Stambene zgrade i uredi utječu na zdravlje, produktivnost i dobrobit svojih stanovnika, pokazao je VELUX-ov "Barometar zdravih zgrada 2022."

- Vidimo zdrave i održive domove i urede kao zgrade koje poštuju resurse, optimiziraju korištenje energije i vode, osiguravaju zdravu klimu u zatvorenom prostoru i imaju minimalan klimatski i ekološki utjecaj. Iako se, primjerice, SARS-CoV-2 može učinkovito širiti kroz zrak, postoji niz načina kako učiniti unutarnje prostore sigurnijima. Prirodna ventilacija u obliku otvaranja prozora za ulazak svježeg zraka je i dalje jednostavan, isplativ i lako razumljiv način da se smanji rizik od kontaminacije - kaže kaže Vojko Golmajer, direktor tvrtke VELUX Hrvatska.

Istodobno, otvaranje prozora dopušta UV zrakama dnevne svjetlosti ulazak u prostoriju, što može pomoći u deaktivaciji virusa. Rješenja pametnog provjetravanja, kao što je otvaranje prozora putem senzora, omogućuju učinkovito automatizirano otvaranje i zatvaranje prozora po potrebi, kako bi se održala zdrava klima prostora.

- Bolji pristup dnevnom svjetlu može smanjiti izostanak s radnog mjesta 15 posto. Osim ugodne temperature i svježeg zraka, dnevno svjetlo ima značajan utjecaj na radno okruženje, pa čak i poboljšava produktivnost. Više dnevne svjetlosti također stvara ugodnije okruženje za rad, za koje se pokazalo da znatno smanjuje izostanak s posla - rekla je Vojko Golmajer.

Sada je vrijeme, zaključuju u Veluxu Hrvatska, da ponovno razmislimo o tome kako gradimo i usredotočimo se na održiviji i holistički pristup obnovi postojećeg građevinskog fonda.

Više saznanja iz Barometra zdravih zgrada možete pročitati ovdje: [velux.com](https://www.velux.com)

### Poželjni certifikati

Kod coworking prostora, kako je objasnio M. Mohorović, važni su primjereno osvijetljenje, ugodna stolica, sami radni prostori koji su sve manje open space, te razne sale za sastanke, prostor za odmor i druge sadržaje. Ključna je u novim vremenima, kaže, i kvalitetna izmjena zraka, ventilacija. U potražnji više nema open space u coworking prostorima. Trend su, komentirao je P. Tutić, povratak u urede, hibridni model rada, uspon coworking prostora te podizanje ekoloških standarda u cilju smanjenja operativnih troškova i očuvanja okoline, kao i podizanja društvene odgovornosti i savjesnog korporativnog upravljanja.



Marko Mohorović iz tvrtke Seed & Foster

© DRAGAN MATIĆ/CRPIX

- I kod nas je to lagano krenulo, dok u razvijenim zemljama EU i to naročito velike kompanije ne žele više ulaziti u u poslovne zgrade koje ne zadovoljavaju standarde održive gradnje i nemaju certifikate kao što su LEED, BREEAM ili DGNB, i to bi naši investitori trebali imati u vidu - ističe Tutić.

Agencija Eurovilla često se bavi i pronalaskom idealnih nekretnina za predsjednike uprava stranih tvrtki, njihove domove u Zagrebu.