

- CREN - Croatian Real Estate Newsletter

filipović
business advisory ltd.

Broj 58, rujan 2011.

POKROVITELJI CREN-a



SADRŽAJ

1. INTERVJU Tomislav Ćurković, ovl. arh., predsjednik Hrvatske komore arhitekata, v.r.	2
2. STATISTIKA.....	7
2.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – rujan 2011.	7
2.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva	7
2.2.1. Izdana odobrenja za građenje u srpnju 2011.....	7
2.2.2. Izvršeni građevinski radovi, narudžbe i stambena gradnja u drugom tromjesečju 2011., pravne osobe s 20 i više zaposlenih.....	8
2.2.3. Indeksi građevinskih radova u srpnju 2011.....	8
2.2.4. Završene zgrade i stanovi u 2010.....	8

TEMA BROJA:

**Tomislav Ćurković, ovl. arh.,
predsjednik Hrvatske komore arhitekata, v.r.**

Arhitektonska politika utječe na tržište nekretnina



1. INTERVJU

**Tomislav Ćurković, ovl. arh.,
predsjednik Hrvatske komore
arhitekata, v.r.**



Arhitektonska politika utječe na tržište nekretnina

Vi ste predsjednik Hrvatske komore arhitekata (HKA) oko dvije godine. Koje su novosti u radu HKA?

Komora je u ove dvije godine provela niz aktivnosti koje su osigurale kvalitetan ustroj, kadrovsku ekipiranost, unapređenje efikasnosti njezina djelovanja i financijsku neovisnost, što smatramo važnim za kvalitetan rad HKA-a, ali i arhitektonske struke općenito.

Ako bismo nabrajali samo ono važnije što smo sukladno inicijativama iz mog *Izbornog programa* proveli, mogao bih navesti:

- reorganizaciju rada *Tajništva* i drugih tijela *Komore*,
- stvorili uvjete za dodatne izvore financiranja, koji će omogućiti samostalan rad i razvoj projekata važnih za unapređenje rada struke,
- dali inicijativu za donošenje *Arhitektonske politike RH*, u čijoj izradi sudjelujemo zajedno s nadležnim institucijama,
- okupljanje i sinergijsko djelovanje svih relevantnih strukovnih institucija, kako bismo usuglasili pravce budućeg djelovanja na unaprjeđenju zakonske regulative i implementaciji u razvojne okvire zemlje, na tragu održivog razvoja, te stvaranju uvjeta za tržišnu utakmicu kvalitetom,

- osigurali bolje uvjete osiguranja od profesionalne odgovornosti, koji kvalitetnije štite i naše članove i treća lica,
- pokrenuli brojne druge projekte koji imaju za cilj unapređenje kvalitete rada naših članova i kvalitete izgrađenog okoliša, kao što su: baza svih zakonskih akata vezanih uz rad struke, baza proizvoda, besplatno pravno savjetovanje naših članova i sl.

Svakako, treba imati na umu da kod provedbe projekata velikog formata, kao što je donošenje arhitektonske politike neke zemlje, nije dovoljno imati dobre ideje, već je ključno prezentirati ih na način, kako bi od relevantnih institucija i društva općenito bile prepoznate i prihvaćene kao istinski javni interes. Zato su pomaci u nekim projektima naizgled maleni, iako, istovremeno i povijesni.

Krajem prošle godine, od 25. do 27. studenog 2010. godine u Splitu je održan Treći kongres arhitekata pod nazivom Arhitektonska politika 2013. godine, odnosno Apolitika. Što je to Apolitika i koji su ciljevi Apolitike? Koji je odnos Apolitike i tržišta komercijalnih nekretnina?

Apolitika je simboličan naziv za smjernice za izradu *Arhitektonske politike RH*. Nije slučajno odabran, jer se upravo na asocijativnom nivou željelo upozoriti

na potrebu donošenja sveobuhvatnog programa djelovanja u upravljanju izgrađenim okolišem, lišenog negativnih konotacija politike.

Na putu donošenja arhitektonskih politika, kao obvezujućeg dokumenta prema kojem se usklađuju svi zakonski akti neke zemlje i kroz njega valoriziraju sve buduće intervencije u prostoru, Hrvatska je na *Kongresu* učinila tek prvi korak, donošenjem tzv. *Izjave*, koja predstavlja 8 elementarnih smjernica za budući rad.

Takav prvi korak rezultirao je osnivanjem radnog tijela pri *Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (MZOPUG)*, koje je u ovom projektu preuzelo ulogu službenog promotora.

Kako bi imali pravu sliku sveobuhvatnosti i veličine ovakvog posla, recimo samo da je razvoj I. arhitektonskih politika u Irskoj trajao punih 19 godina, a u tijeku je donošenje II. arhitektonskih politika.

Arhitektonska politika neke zemlje reflektira se na tržište komercijalnih nekretnina, kao i na ukupan izgrađeni okoliš zemlje:

- podizanjem nivoa njihove kvalitete,
- cjelovitim sagledavanjem u kontekstu održivog razvoja, na koji smo se posredno i neposredno obvezali usvajanjem odredbi EU direktiva, te
- provedbom svih drugih odredbi koje su njom propisane, a predstavljaju nacionalni i javni interes zemlje.

Arhitektonska politika treba generirati *sustav akcija* ili projekata, koje je zakonodavno potrebno provesti u stvarni život. Jedino na taj način *Arhitektonska politika* dobit će smisao, a neće ostati samo još jedna u nizu deklaracija.

Ono što prethodi takvim akcijama/projektima, je izrada studija i analiza, od strane multidisciplinarnih timova.

Poučeni irskim iskustvom mi smo, paralelno s izradom Arhitektonske politike /*Apolitika*, krenuli s radom na njenoj operativnoj implementaciji.

Nalazimo se u razdoblju gospodarske krize koja je izrazito velika u nekretninskom sektoru. U kakvoj se situaciji nalaze arhitekti i nazire li se poboljšanje s obzirom na prošlu godinu?

Gospodarska kriza, s kojom je suočena arhitektonska struka, prilično se dramatično odražava na poslovanje naših članova i ne vidimo neka bitna poboljšanja u odnosu na prošlu godinu.

Ciklus koji završava prodajom nekretnina, započinje na stolu ovlaštenih arhitekata i ta činjenica neupitno određuje i sve trendove našeg poslovanja.

Međutim, krize nas okreću načelnim i strateškim pitanjima, za koja uobičajeno nemamo vremena kada se poslovanje odvija uobičajenim ritmom.

Upravo u toj domeni osjeća se entuzijazam i prvi rezultati stvaranja uvjeta za stvaralaštvo obilježeno znakom kvalitete.

U tome i osobno i institucionalno nalazimo poticaj za daljnje djelovanje.

Problemi u poslu – da li su arhitekti razočarani, iscrpljeni moralno i financijski?

Arhitekti doista jesu iscrpljeni i moralno i financijski.

Suočeni smo s vrlo čestim izmjenama zakonskih akata, kojima Država pokušava, nekad manje, a nekad više spretno, odgovoriti na izazove skorog ulaska u EU. Struka teško izlazi na kraj s birokracijom, koja ponekad djeluje kao dodatni kočničar investicijskih procesa.

Zato, nastojimo na najbolji način iskoristiti znanja koja *Komora* ima, a s resornim institucijama njegovati partnerski odnos. To u pravilu rezultira podzakonskim aktima ili drugim dokumentima koji članstvu, ali i nadležnim uredima u postupku ishođenja akata za građenje, osiguravaju jasan i jednostavan upravni ili drugi postupak.

U tom smislu borimo se protiv krize morala, koja je najpogubnije stanje i koje ne želimo prihvatiti.

Bez obzira na stvarno društveno okruženje arhitekti su najčešće zaljubljenici svog posla i spremni su raditi u teškim uvjetima, sa skraćenim rokovima i u nemogućim situacijama, strpljivo čekajući prve naznake izlaska iz krize.

Koji je stručni i poslovni potencijal i ponuda arhitekata i urbanista? Zašto treba koristiti ovlaštene urede i zašto platiti cijenu prema komori?

Ovakvo bi pitanje bilo šaljivo u većini europskih zemalja, ali, nažalost, moramo konstatirati da to jest pitanje jednog dijela investitora ove zemlje.

Kako je Hrvatska zemlja koja je implementirala odredbe EU direktiva u svoje zakonodavstvo, neupitan je način na koji se u njoj mogu pružati usluge za 7 reguliranih profesija, u koje spada i arhitektonska struka, budući da su one zakonski jasno i nedvosmisleno propisane, kako za ovlaštene osobe/urede, tako i za kvalitetu arhitektonskih usluga.

Jasno je da zakonske odredbe neće suzbiti protuzakonito ponašanje, pa tako nastaju situacije izgrađenog okoliša, kakav imamo na otoku Viru ili posljedice nadriliječništva, u medicinskoj struci, kao sličnom primjeru, također regulirane profesije.

I korisnici naših usluga i pacijenti, do odgovora na upit zašto ovlaštene arhitekt ili ovlaštene liječnik, dolaze prije ili kasnije, uglavnom na neugodan način: kao developer, koji još nije prodao svoj investicijski projekt, kao korisnik zgrade koji se dnevno spotiče o posljedice vlastitog neiskustva ili pogrešnih zaključaka i sl. Cijena arhitektonske usluge prema *Pravilniku o cijenama usluga* upravo osigurava da će naručitelj za optimalnu cijenu dobiti kvalitetnu uslugu, a s druge strane projektantu osigurava uvjete da svoju uslugu izradi sukladno obveznim zakonskim i strukovnim standardima.

Koji su trendovi u svjetskoj arhitekturi, što se mijenja i u kojem pravcu, kako se to reflektira na hrvatsku arhitekturu?

Kvaliteta i održivost su dominantni pojmovi svekolikog svjetskog djelovanja, pa tako i arhitektonskog.

Pojmovi kvaliteta, održivost, energetska učinkovitost, obnovljivi izvori energije, napredne energetske mreže i sl., prestali su biti pojmovi vezani uz neku razvijenu budućnost i ekološku osviještenost.

Riječ je o razvoju koji nema alternativu, koji se izravno reflektira na pitanja suvereniteta, pitanja opstanka. Što prije osvijestimo te činjenice utoliko smo bliže ostvarenju ciljeva koje oni podrazumijevaju, a koje je naša zemlja prihvatila kao svoje razvojne programe.

U tom smislu danas manje govorimo o stilskim trendovima. Stilski možemo reći da je prihvaćeno sve što na pravi način odražava naše vrijeme, kulturu, tradiciju, način života. No, danas to podrazumijeva i odabir pravih modela održivosti, koji odgovaraju našoj kulturi, tehnološkom razvoju, raspoloživim resursima i sl. kategorijama, s kojima se povijest arhitekture jedva do sada bavila. Npr. model održivosti Grada Freiburga u

odnosu na nekoliko primjera održivog sela, koje zamjenski energetski izvor pronalazi u stajskom i bio otpadu.

Riječ je o procesu koji je u tijeku i koji tek treba dati svoje rezultate.

U tom smislu vjerujem da će arhitektura imati svoje sasvim nove stilske pomake i likovne dosege, ali na tragu dosegnutih rješenja vlastite, lokalne održivosti.

Što će se promijeniti u radu arhitekata u narednom razdoblju s obzirom na zlatne godine građevinskog boom – a, tokom prošlog desetljeća?

Ukoliko Hrvatska nađe načina okrenuti se održivom razvoju, pravi boom tek je pred nama. Osim toga, ulaskom u EU, aktivira se i zakonska odredba o obvezi usklađivanja postojećeg izgrađenog fonda RH u smislu podizanja energetske učinkovitosti zgrada.

Koja znanja bi trebali usvojiti arhitekti kako bi kvalitetnije komunicirali s developerima komercijalnih nekretnina i svim ostalim sudionicima projekata komercijalnih nekretnina?

Stalno stručno usavršavanje bitna je karakteristika i zakonska obveza reguliranih profesija, u koje spada i arhitektonska struka.

Zato *Komora* svojim obrazovnim *Programom*, odobrenim i kontroliranim od strane MZOPUG-a, prati smjernice definirane razvojnom strategijom zemlje, kao i razvoj europske i domaće regulative.

U tom smislu možemo reći da se arhitektonska struka vrlo aktivno usavršava za nove izazove.

Međutim, razumijevanje pravog smisla i koristi, koje i za developere komercijalnih nekretnina ima opredjeljenje za kvalitetu i održivost, ukazuje kako je usavršavanje

znanja problematika koja iziskuje jednako dobro informiranje svih sudionika projekata komercijalnih nekretnina.

Svakako, građenje je složena disciplina i developeri bi se trebali, prije donošenja odluka, dobro informirati, vodeći računa da isplativost nekretnine ne čine više samo troškovi gradnje, već i kategorije koje zgradu dugoročno čine komercijalno interesantnom. U pravilu to podrazumijeva opredjeljenje za kvalitetu i stručan projektantski tim.

S Vašeg stanovišta, koji su najizraženiji problemi u projektima razvoja komercijalnih nekretnina?

Pa, dio mog odgovora sadržan je u pitanjima ukupne kvalitete, o kojem sam upravo govorio. Developeri moraju imati na umu da svoje robe nude razvijenom europskom tržištu i u tom smislu artikulirati i svoja ukupna očekivanja. Razvijeno europsko tržište, više nego naše domaće, razmatra cijenu nekretnine ne samo u trenutku kupovine, nego ponajviše tijekom njezine eksploatacije i to u kontekstu strogih europskih zakona. Najveći postotak stranaca zna za kaznene odredbe koje nas čekaju iza 2020 god., za sve zgrade koje ne ispunjavaju propise energetske učinkovitosti, emisije CO2 i sl. Sve to izravno se reflektira na tržište nekretnina.

Zato, dugoročno, samo će kvaliteta imati pravo mjesto na tržištu nekretnina.

Jesu li arhitekti struka koja se transformira? Prema Vašem mišljenju, koja je prava definicija arhitekture i opisa posla arhitekata?

Jedna od dominantnih kvaliteta naše struke je njezina raznolikost i neprestana transformacija. Upravo graditeljsko stvaralaštvo naj slikovitije odražava povijest društva, njegov razvoj i slojeve. Utoliko je i dobra arhitektura ona koja

uspijeva biti prava slika svoga vremena. No, takav odnos podrazumijeva ne samo dobre arhitekta, nego i dobre investitore, koji su u stanju na pravi način razumjeti vrijeme u kojem žive. Kvalitetna sinergija svih sudionika u stvaralačkom procesu, upravljana vizijom arhitekta, rezultira arhitekturom koja ostaje neprolazni i rječit dokument vremena u kojem je nastala. Utoliko je arhitektura „teža“ disciplina, od drugih umjetnosti u kojima si autor može priuštiti svoju „kulu od bjelokosti“, bez vanjskih utjecaja.

Zašto su posljednjih godina u Hrvatskoj nagrađivane zgrade u najvećoj mjeri zgrade društvene namjene i čiji je investitor bila Republika Hrvatska ili jedinice lokalne samouprave – vrtići i škole, POS-ovi, a ne komercijalne zgrade? Kada će hrvatski arhitekt dobiti prestižnu domaću ili svjetsku nagradu za neki komercijalni projekt, kao što je uredska zgrada, trgovački centar i slično?

Možda upravo zato što, kako sam maločas rekao, dobra arhitektura podrazumijeva timski rad svih sudionika u gradnji. A vrlo bitan sudionik je upravo investitor.

Ako ste se arhitektu obratiti sa zamolbom da komercijalni centar neke susjedne zemlje u svim elementima arhitektonskog izričaja doslovno prenese na neku domaću lokaciju, onda ste mu najbrutalnije onemogućili svaku kreativnost.

Osim toga postavlja se pitanje stručne ekipiranosti investitora koji djeluju kod

nas. Rijetki su privatni investitori koji priznaju da, iako su stručni u segmentu ekonomije i managementa, nisu ujedno i stručni da procjenjuju arhitektonsku izvrsnost. Nedostatak kvalitetnih i stručnih osoba arhitektonske struke, kao voditelja projekata na strani investitora, koji znaju procijeniti arhitektonsku kvalitetu, a ne isključivo omjer uloženi sredstava i komercijalne površine buduće građevine, često rezultira odabirom projekata po kriteriju cijene, a samim time i niže arhitektonske kvalitete. No situacija na tržištu koja je donijela višak neprodanih kvadrata u građevinama loše arhitektonske kvalitete, sigurno će u budućnosti doprinijeti da investitori počnu shvaćati važnost kvalitete arhitektonskog projekta kao bitnu komponentu profitabilnosti njihovih investicija.

Pored toga što ste predsjednik HKA, Vi ste cijeni arhitekt i suvlasnik arhitektonskog ureda Dva arhitekta d.o.o. Molim Vas da predstavite našim čitateljima Vaš ured i arhitektonski opus.

Budući da je ovaj intervju u svim dosadašnjim pitanjima bio orijentiran na moju funkciju predsjednika *Komore*, bilo bi nedosljedno na kraju govoriti o mom arhitektonskom opusu i radu.

Za sve koji žele dobiti inicijalnu informaciju o arhitektonskoj produkciji „*Dva arhitekta*“, odnosno autorskom radu mog kolege i partnera Zorana Zidarića i mene, predlažem da ju potraže na našoj web stranici www.dva-arhitekta.hr, a CREN-u da prezentira naš rad u nekom od svojih sljedećih brojeva.

2. STATISTIKA

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

	prosječna cijena EUR/m ²	raspon cijena EUR/m ²
ZAGREB		
stambeni prostor		
stanovi	1.831	549 – 6.667
kuće	1.707	404 – 14.667
poslovni prostor		
uredi	1.792	796 – 3.333
lokali	2.316	722 - 8.663
poslovne zgrade	1.271	618 – 4.867
OBALA		
stambeni prostor		
stanovi	1.955	608 – 6.364
kuće	1.722	195 – 18.269
poslovni prostor	1.675	482 – 5.368
turistički objekti	2.122	1.396 – 2.257

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 srpnju 2011.

U srpnju 2011. izdano je 820 odobrenja za građenje, što je za 10.2% više u odnosu na srpanj 2010. Ukupan broj izdanih odobrenja za građenje u razdoblju od siječnja do srpnja 2011. u usporedbi s istim razdobljem 2010. manji je za 3.0%. U srpnju 2011.:

- prema vrstama građevina, 87.7% odobrenja izdano je za

zgrade, a 12.3% za ostale građevine

- prema vrstama građenja, 81.1% odobrenja izdano je za novogradnju, a 18.9% za rekonstrukcije.

Prema izdanim odobrenjima za građenje u srpnju 2011., predviđeno je građenje 1 165 stanova s prosječnom površinom od 89.2 m².

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

2.2.2. Izvršeni građevinski radovi, narudžbe i stambena gradnja u drugom tromjesečju 2011., pravne osobe s 20 i više zaposlenih

Vrijednost novih narudžaba:

- u drugom tromjesečju 2011. veća je za 3.6% u odnosu na isto razdoblje 2010.
- u razdoblju od siječnja do lipnja 2011. veća je za 18.9% u odnosu na isto razdoblje 2010.

Vrijednost izvršenih radova s vlastitim radnicima:

- u drugom tromjesečju 2011. manja je za 2.1% u odnosu na isto razdoblje 2010.

- u razdoblju od siječnja do lipnja 2011. manja je za 3.3% u odnosu na isto razdoblje 2010.

U razdoblju od siječnja do lipnja 2011. građevinska poduzeća s 20 i više zaposlenih završila su 1 281 stan, što je za 32.6% manje nego u istom razdoblju 2010. Potkraj lipnja 2011. ta poduzeća imala su 5 353 stana u gradnji (nezavršenih stanova), što je za 11.1% manje nego u istom razdoblju 2010.

Priopćenje: Izvršeni građevinski radovi, narudžbe i stambena gradnja u drugom tromjesečju 2011., pravne osobe s 20 i više zaposlenih, Državni zavod za Statistiku, Zagreb 2011.

2.2.3. Indeksi građevinskih radova u srpnju 2011.

Prema izvornim indeksima, građevinski radovi u srpnju 2011. u odnosu na srpanj 2010. manji su za 12.5%. Prema kalendarski prilagođenim indeksima, građevinski

radovi u srpnju 2011. u odnosu na srpanj 2010. manji su za 9.2%. Prema sezonaliziranim indeksima, građevinski radovi u srpnju 2011. u odnosu na lipanj 2011. manji su za 0.5%.

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

2.2.4. Završene zgrade i stanovi u 2010.

U 2010. završena je 7 491 zgrada, od toga je 81.5% stambenih zgrada i 18.5% nestambenih zgrada. Površina završenih zgrada iznosila je 3 352 329 m², što je za 14,6% manje nego u 2009. Ukupno su završena 14 972 nova stana s prosječnom korisnom površinom od 88.4 m². Prema vrsti

radova, pretežan broj stanova (92.9%) sagrađen je kao novogradnja (uključujući obnovu teško oštećenih stanova u ratu i dr.), 6.3% dogradnjom/nadogradnjom postojećih zgrada, a 0.8% prenamjenom nestambenog prostora u stan.

Priopćenje: Završene zgrade i stanovi u 2010., 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

