

# - CREN - Croatian Real Estate Newsletter

filipović  
business advisory ltd.

Broj 26, svibanj 2008.

## POKROVITELJI CREN-a



## TEME BROJA:



Četvrta godišnja međunarodna konferencija  
o hrvatskom tržištu nekretnina

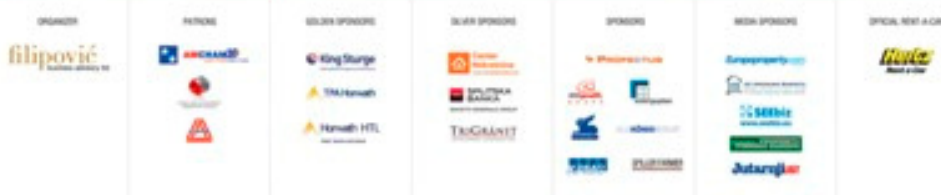
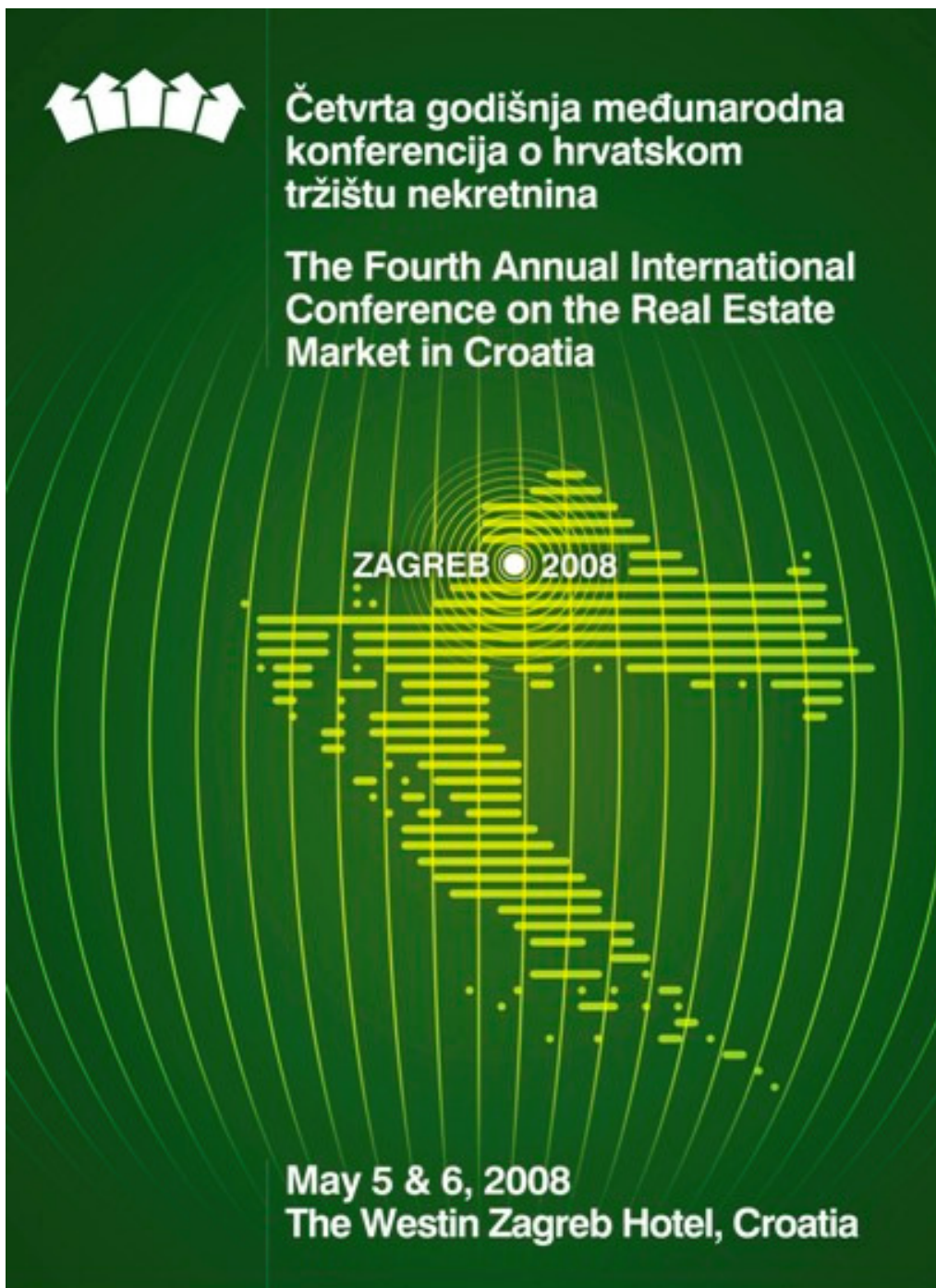


International Conference  
on the Real Estate  
Development in Albania

## SADRŽAJ

1. ČETVRTA GODIŠNJA MEĐUNARODNA KONFERENCIJA O HRVATSKOM TRŽIŠTU NEKRETNINA 05. & 06. svibanj 2008. Zagreb.....	3	
Akademik prof. dr. sc. Velimir Neidhardt, Arhitektonski fakultet Sveučilište u Zagrebu		
O KULTURI GRAĐENJA I ODRŽIVOM RAZVOJU U NAS.....	4	
2. INTERNATIONAL CONFERENCE ON THE REAL ESTATE DEVELOPMENT IN ALBANIA 13. & 14. svibanj 2008. Tirana.....	11	
3. STATISTIKA.....	15	
3.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – svibanj 2008.....	15	
3.2. Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva.....	16	
3.2.1. Izdana odobrenja za građenje u ožujku 2008.....	16	
3.2.2. Srušeni stanovi u 2007.....	16	
OGLAS - Investicijska konferencija o mogućnostima ulaganja u Međimursku županiju.....		17
4. PRESSCLIPPING.....	17	
4.1. I u sljedećih pet godina banke će najviše financirati stanogradnju.....	17	
4.2. Vijesti u regiji.....	19	
5. ODRŽALO SE.....	19	
6. NE PROPUSTITE.....	21	

# 1. ČETVRTA GODIŠNJA MEĐUNARODNA KONFERENCIJA O HRVATSKOM TRŽIŠTU NEKRETNINA



Akademik prof. dr. sc. Velimir Neidhardt  
Arhitektonski fakultet  
Sveučilište u Zagrebu



## O KULTURI GRAĐENJA I ODRŽIVOM RAZVOJU U NAS

### Predavanje akademika Velimir Neidhardta na otvaranju Četvrte godišnje međunarodne konferencije o hrvatskom tržištu nekretnina

Nekretnine, „real estate“, regije, zone, površine, izgradnja, kvadrati, najamnine, prihodi, dobiti, gubici, i uglavnom sve ono o čemu ćemo raspravljati na ovakvim skupovima može se kvantificirati, ekonomski opravdati, marketinški uljepšati, prodati, izgraditi, utilitarno iskoristiti, zaraditi. Ništa loše u tome, dapače to je respektabilna stavka u društvenom proizvodu. Međutim, potrebno je postaviti jedno sudbinsko pitanje. Koja je kulturna dimenzija spomenutih djela? I tako smo načeli ozbiljnu i neophodnu raspravu. Koji je zapravo naš konačni cilj?

Nastavljamo s pitanjem. Jesu li naši projekti koje realiziramo na razini kulturne povijesti društva u kojem djelujemo. Danas, ovdje govorimo o Hrvatskoj, o historijskoj sastavnici europske kulturne jednadžbe. Govorimo o kulturi, kao o „raison d’être-u“, i krajnjem cilju svake nacije, o kulturi kao o specifičnosti bitka i evolucije psihosocijalne stvarnosti u prostoru.

Koliko kultura može održavati i apsorbirati šokove moderne

civilizacije? Kako biti suvremen, a ujedno poštivati vlastite izvore, i na kraju uzeti učešća u univerzalnoj civilizaciji, koja unatoč multikulturalnim proklamacijama razara lokalna kulturna žarišta.

Možemo li ustvrditi da ukoliko se sredstva i ciljevi usmjeruju isključivo prema kvantificirajućem i utilitarnosti, ukupno značenje takvih rezultata ostat će uglavnom na razini besmisla i degradacije kulturne povijesti.

Interesantno je pogledati ponašanje u našem hrvatskom prostoru iz vidokruga triju ključnih aktera; investitora koji poduzetno pokreću projekte, arhitektonske profesije koja bi trebala biti osnovni arbiter u generiranju kulturnih odrednica projekata da bi se istančano utkali u oblikovne zakonitosti lokalnoga razvoja, te, na kraju, državne uprave koja bi trebala planski zaštititi ambijentalne vrijednosti, ali istovremeno i istraživati i unaprijediti modalitete strategije suvremenoga razvoja u vlastitom urbanom i pejzažnom prostoru.

Započnimo niz s investitorima.

Prisjetimo li se pristupa velikih američkih investicija na srednjem istoku započetih negdje 1970.-tih godina zaključit ćemo da su tada bili angažirani njihovi najpoznatiji arhitektonsko-planerski uredi. Zbog ulaska u područja različite kulturne osobitosti, u timovima su bili i poznavaoči orijentalne i islamske tradicije i umjetnosti. Svaki bolji američki arhitektonski fakultet osnovao je kolegije o kulturi građenja na srednjem istoku. Može se o tome suditi kao o kolonijalnom plaštu za stjecanje novih tržišta, no ne može se međutim zanijekati, da se nije pokušalo sučeliti sa značajnim kulturološkim aspektima investiranja u prostorima koji se nedovoljno poznaju.

Danas. Koliko strani, ali i domaći investitori vide Hrvatsku kao specifično kulturno podneblje? Naime, svjedoci smo raznolikih, ili univerzalističkih konfekcija, ili ideogramskih obrazaca iz drugih podneblja, koji se bez ikakvog kulturnog filtriranja nude diljem naših urbanih i pejzažnih krajolika.

Međutim, investitore treba priželjkivati, a ne napadati. Može se ipak primjetiti da dosadašnja iskustva svjedoče o investicijama u Hrvatskoj, u kojima se ne angažiraju prvoklasne svjetske arhitektonske elite, koje bi mogle prenijeti u Hrvatsku primjere kulturološki paradigmatičkih projekata, „tipa Bilbao“. No, bilo je pokušaja. Za sada bez uspjeha. Čak se i jedan planetarni arhitekt morao u Hrvatskoj odreći svojeg djela, budući da projekt na lokalitetu nije bio dovršen u skladu s originalnim projektnim premisama.

Drugi u nizu ključnih aktera, domaći arhitekti, nikako da preuzmu odgovornost za kulturološko istančano definiranje investitorovih programa u

prostoru. Umjesto da budu pravi kulturni arbitri o vrijednostima hrvatskih aglomeracija i krajolika, dozvoljavaju da investitori dimenzionalno oblikuju projekte, i da na kraju sve to arhitektonski oni potpisuju. Nije ni čudo što su na I. Kongresu hrvatskih arhitekata, onog u Zadru, arhitekti kao asocijacija preuzeli svu odgovornost za degradaciju stanja u hrvatskim prostorima. Nepotrebno.

Kao treća u nizu, državna uprava jasnom je uredbom o obalnom području dala neupitni dokaz da želi zaštititi morski perimetar. To je veliki iskorak, ali restriktivnoga tipa. Strategija razvoja ne može imati samo restriktivne sastavnice. Nužno je sa znanstvenim institucijama i sveučilištima odmah započeti istraživanje suvremenih pristupa urbanitetu i krajoliku, osmisliti i simulirati ne samo zapreke, nego originalnu strategiju oblikovanja hrvatskog krajolika s ciljem da to postane primjer kulturnoga doprinosa ukupnim vrijednostima europskih prostora. U hrvatskoj petnaeststoljetnoj kulturnoj povijesti zabilježeno je niz izrazitih komplementa europskome razvoju, primjerice: integracija antičkih vrijednosti, urbani kontinuitet, starohrvatska sakralna arhitektura, pleterna ornamentika, definicije renesansnog prostora, konstruktivna logika šibenske katedrale, Dubrovnik itd., sve do baroka, klasicizma i moderne arhitekture 1930.-tih i 1950.-tih godina, sve u okviru specifične umjetničke sinteze tuđih rubnih prostora, s plemenitom suzdržanošću kao otklonom od flambojantnih prenapuhanosti europskih umjetničkih izvora.

U zaključku, u kulturologiji današnjih univerzalnih zbivanja, razvoj Hrvatske nemoguće je zamisliti i izvan filozofije održivosti kao opće prihvaćenog

postulata budućega svijeta. U nas je na žalost održivi razvoj zahvalna tema raznolikih proklamacija i malo od toga provedeno je u praksi. Čak ni prostori nacionalnih parkova i parkova prirode ne mogu se pohvaliti da su „green“, odnosno bez „carbon footprints“, odnosno bez nepoželjnih ugljičnih tragova. Njihovi sustavi, primjerice, ne baziraju se na obnovljivoj energiji sunca ili vjetra itd. Postoje čak i zabrane postavljanja vjetrovnih piona, gotovo nezamisliv odnos prema paradignatskom simbolu budućega održivog krajolika. Također, javno financirani veliki projekti zaobilaze filozofiju održivoga razvoja, primjerice objekti za velike sportske događaje, itd., u programskom dijelu ne sadrže ni proklamacijske uvjete o potrebi udjela obnovljivih izvora energija.

Krajnje je vrijeme da se priključimo pokretu održivosti, jer u suprotnom svi današnji naponi građenja na starim navikama, završit će kao neupotrebljive skupe jednokratne tvorevine, nalik na ruševne ostatke vremena u kojem se odlagalo razmišljati o budućnosti. Stampedo u cijeni barela nafte, valjda je dovoljan znak.

Naravno, da i sva razmišljanja i problematiziranje kulturoloških aspekata investicija u našem podneblju u krajnjoj konzekvenci ulaze također u filozofiju održivoga razvoja, zapravo održanja kulture našeg prostora, bez koje cijeli razvoj Hrvatske ostaje bez „raisona d’être“, dakle utilitaran, zaodjenut u metastazičnu punoću svojeg funkcionalnog besmisla.



## 5. & 6. svibanj 2008. godine The Westin Zagreb Hotel, Hrvatska

Dana 5. i 6. svibnja 2008. godine u hotelu The Westin Zagreb održala se Četvrta godišnja međunarodna konferencija o hrvatskom tržištu nekretnina. Organizator konferencije je bio Filipović poslovno savjetovanje d.o.o. iz Zagreba.

Kao i prethodnih godina, konferencijom se želi potaknuti razvoj i unapređenje tržišta nekretnina u Hrvatskoj, kao i želja da sudionici unaprijede svoje postojeće poslovne kontakte, te sklope nova poslovna poznanstva, izmjene informacije i upoznaju ključne ljude na hrvatskom tržištu nekretnina.

Na Konferenciji su predavali domaći i strani predavači – državni dužnosnici, strani eksperti, predstavnici eminentnih hrvatskih trgovačkih društava te nezavisni stručnjaci. Oko 80 domaćih i stranih predavača bilo je uključeno u niz prezentacija, panela i radionica. Konferenciju je posjetilo preko 500 sudionika iz 15 zemalja.

Konferenciju je pozdravnim govorom otvorila **Petra Grgurić**, član uprave Filipović poslovnog savjetovanja, a zatim su glavna izlaganja održali gospođa **Charlotte Ruhe**, direktorica hrvatskog ureda Europske banke za obnovu i razvoj, te sveučilišni profesor i akademik **prof. dr. sc. Velimir Neidhardt**. Nakon uvodnih predavanja uslijedili su paneli i radionice u dvije dvorane hotela Westin.

Prvi dan konferencije govorilo se, među ostalim, o pet segmenata tržišta nekretnina u Hrvatskoj. O turizmu je govorio moderator panela **Goran Hanžek**, direktor Club Adriatic d.o.o., zajedno sa ostalim panelistima: **Jakom Andabakom**, predsjednik Uprave,

Bluesun & resorts, **Ivica Čačić**, direktor, Hotel partner d.o.o. Zagreb, **Thibault Dutreix**, Principal banker Property & Tourism, European Bank for Reconstruction and Development i **Christian Wiendieck**, General Manager, Hotel Kempinski Adriatic. Kroz raspravu o temi turizma panelisti su iznijeli kratki pregled aktualnih kretanja na tržištu turističkih nekretnina u Hrvatskoj 2007. i 2008. godine.



O stanju na tržištu prodajnih prostora u Hrvatskoj, te iskustvima sudionika tog tržišta raspravljalo se na panelu koji je moderirao gospodin **Tomislav Perović**, Managing Direktor, Colliers International Croatia, zajedno sa panelistima: **Otto Barić**, direktor, Arhitektura tholos projektiranje d.o.o., **Ivana Božičević**, Country Manager, LS Property d.o.o., **Nataša Ivana Dorotić**, Leasing Director, TriGranit Development Corporation, **Alen Magdić**, vlasnik i direktor, One2play d.o.o., **Gordan Bajtek**, General Manager, Avenue Mall, **Boris Šušćević**, CEO, Wulf sport i **Daniel Žderić**, CEO, Profil International d.o.o.

O tržištu uredskog prostora govorio je gospodin **Arn Willems**, partner u CB Richard Ellis Croatia, zajedno sa svojim panelistima: **Chad Henry**, Development Manager, TriGranit

Development Corporation, **Alan Herjavec**, voditelj Odjela projektnog financiranja, Societe Generale – Splitska banka, **Žarko Kovačić**, direktor, Ilirika nekretnine d.o.o., **Thomas Mueller**, partner, Hofmann Mueller Associates, **Robert Riemer**, direktor Facility Management – PORR i **Damir Vucić**, Executive Director, American Chamber of Commerce in Croatia.

O stambenom sektoru raspravljalo se na panelu gospodina **Dubravka Ranilovića**, partnera u Kastel Nekretnine Zagreb i predsjednika Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK. Na istom panelu govorili su: **Darren C. Dunckel**, Director International Affairs, Atia Group, **Irhad Meheljić**, član Uprave, Grawe Nekretnine d.o.o., **Dr. Josip Tica**, Ekonomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu i **Janko Vrgoč**, Land Acquisition Manager, TriGranit Development Corporation.

Panel logističkih parkova moderirao je **Patrick Franolić**, direktor, Spiller Farmer d.o.o., a svoja izlaganja su prezentirali: **Zvonko Copić**, carinski savjetnik direktora, Schenker d.o.o., **Vjekoslav Knežević**, Project Manager, UBM AG i **Igor Šaravanja**, direktor strategije i organizacije, Alca Zagreb d.o.o.

Osim o pitanjima pet glavnih real estate sektora, prvi dan Konferencije raspravljalo se i o Investicijskom tržištu nekretnina i određivanju vrijednosti nekretnina u trenutačnim uvjetima. Ovaj panel je vodio **Paul Davinson**, Senior Associate, King Sturge Croatia, a svoja iskustva i znanja o toj temi prezentirali su: **Jens J. Moller Madsen**, Partner & Managing Director, King Sturge Croatia, **Kilian Raffi**, Heitman i **Paul Suchar**, partner,

Taxation & Regulatory Services, KPMG Croatia d.o.o.

O primjeni Zakona o prostornom uređenju i gradnji, te strukturi dokumenata prostornog uređenja raspravljalo se na panelu koji su vodili stručnjaci iz Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva: **Ana Mrak Taritaš**, načelnica, Uprava za prostorno uređenje, **Lino Fučić, dipl.ing.građ.**, načelnik, Sektor za graditeljstvo i **Goranka Radović**, načelnica, Sektor za zahvate od važnosti za Republiku Hrvatsku.

**Ninoslav Dusper**, direktor Urbanističkog Instituta Hrvatske, moderirao je panel o Prostornom planiranju, urbanizmu i graditeljstvu, gdje se govorilo o urbanističkim planovima uređenja turističke namjene unutar gradova. Ostali panelisti koji su govorili o toj temi su bili: **Damir Blažević**, direktor Zona sto d.o.o. i [www.urbanizam.hr](http://www.urbanizam.hr), te **Nike Sudarević**, pročelnica, Grad Dubrovnik, Upravni odjel za zaštitu okoliša i prostornog uređenja.

O temi Javno-privatnog partnerstva raspravljali su stručnjaci za to područje, **prof.dr. Vladimir Skendrović**, World Bank Consultant, **Josip Čengija**, suradnik, JPP Centar znanja, **prof.dr.sc. Saša Marenjak**, voditelj JPP Centra znanja, Hrvatski institut za mostove i konstrukcije, **Kamilo Vrana**, direktor sektora za JPP, Agencija za promicanje izvoza i ulaganja, te **Dr. Branko Vukmir**, savjetnik.

Prvi dan Konferencija je završila panelom pod nazivom Razvoj nekretnina u određenim državama jugoistočne Europe kojeg je moderirala **Marija Noršić**, voditeljica odjela za turizam i stanogradnju iz Filipović



poslovnog savjetovanja d.o.o. O razvojnim putevima zemalja Jugoistočne Europe govorio je **Philip Bay**, Regional Director Southeast Europe, Colliers International, o razvoju tržišta nekretnina u Albaniji **Romeo Sherko**, predsjednik IkubINFO Business Advisory, o slovenskom tržištu nekretnina **Aleš Bulc**, direktor, AND Property Consultants, te o stanju na tržištu nekretnina Srbije **Dejan Racić**, CEO, Delta Real Estate.

Nakon službenog dijela Konferencije, za sve predavače, sudionike Konferencije, predstavnike pokrovitelja i sponzora, te goste, upriličen je Gala prijam u Hrvatskom narodnom kazalištu u Zagrebu. Tako je vrlo radni prvi dan Konferencije završio u opuštajućoj atmosferi, gdje su svi prisutni mogli uživati u 3. činu baletne predstave „Trnoružica“, a nakon baleta druženje se nastavilo na domjenku organiziranom na tri različita mjesta u kazalištu.

Drugi dan Konferencija je započela predavanjem o hrvatskom pravu nekretnina gdje se govorilo o pravnoj sigurnosti u prometu nekretnina u Hrvatskoj, te osiguranju tražbine. Panel je moderirao **prof. dr. sc. Tomislav Borić**, Faculty of Law, Graz, a svoja izlaganja imali su: **Boris Babić**, partner, Odvjetničko društvo Babić i partneri, **prof. dr. sc. Tatjana Josipović**, Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet, te **Sanja Porobija**, partner u Odvjetničkom društvu Porobija & Porobija.

Istovremeno, u drugoj dvorani raspravljalo se o strategiji razvoja Zagreba u panelu koji je vodio **mr. sc. Slavko Dakić**, a svoja izlaganja održali su: **Višnja Bedenko**, pomoćnica pročelnika, Grad Zagreb, Odjel za strategijsko planiranje i razvoj grada, **Tonči Čerina**, član Uprave, XYZ

Arhitektura d.o.o. i **Aleksander Laslo**, savjetnik pročelnika, Grad Zagreb, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada.

Zatim je slijedio panel Arhitektura, gdje se govorilo o arhitektonskim projektima i praksi, a panel je vodila **Petra Škevin**, član Uprave Filipović poslovnog savjetovanja d.o.o. Predavanja su održali: **Helena Knifić Schaps**, predsjednica, Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu, Razred Arhitekata, **Silvije Novak**, partner, 3LHD d.o.o., **doc. Goran Rako**, predsjednik Udruženja hrvatskih arhitekata i direktor Radionica arhitekture d.o.o., te **mr.sc. Saša Randić**, direktor, Randić-Turato d.o.o.

Panel Financiranje nekretnina vodila je **Natalija Vulić**, voditeljica odjela za trgovačke centre i industriju iz Filipović poslovnog savjetovanja d.o.o., gdje se raspravljalo o financijskom tržištu u Hrvatskoj i njegovoj usporedbi s financijskim tržištima Europe. Svoja iskustva o toj temi prezentirali su: **Thibault Dutreix**, Principal Banker Property & Tourism, European Bank for Reconstruction and Development, **Alan Herjavec**, voditelj Odjela projektnog financiranja, Societe Generale – Splitska banka, **Vanja Mojzeš**, voditelj Teamconcept-a, Strabag d.o.o. i **Juraj Sinanović**, Financial Controller iz TriGranit Development Corporation.

Konferencija je završila iznimno atraktivnim panelom o hrvatskoj hotelskoj industriji na kojemu su o svojim iskustvima i predviđanjima o tom sektoru govorili uvaženi stručnjaci **dr.sc. Miroslav Dragičević**, osnivač i glavni partner, Horwath Consulting Zagreb, **Reno Budić**, Managing Partner, TPA Horwath, **Georg Eltz**

**Vukovarski**, član Uprave Valamar Grup, **Kristian Šustar**, CEO, Maistra d.d. i **Luigi de Simone Niquesa**, predsjednik, Luxman Group.



Pokrovitelji Konferencije bili su: Austrijski ured za vanjsku trgovinu,

Agencija za promicanje izvoza i ulaganja te Američka gospodarska komora u Hrvatskoj.

Medijski pokrovitelji bili su: Europaproperty, Jutarnji list, ISI Emerging markets, SEEbiz i Property Finance Europe.

Sponzori Konferencije bili su: King Sturge, TPA Horwath i Horwath Consulting kao Zlatni sponzori, Centar Nekretnina, Splitska banka – Societe Generale Group i Trigranit Development Corporation kao Srebrni sponzori, te Profectus, Alukonigstahl, Ilirika, MD Profil, KPMG, Spiller Farmer i Energoplan kao Sponzori.

## 2. INTERNATIONAL CONFERENCE ON THE REAL ESTATE DEVELOPMENT IN ALBANIA



**International Conference  
on the Real Estate  
Development in Albania**  
May 13-14, 2008 Tirana International Hotel

Organizers: ikubINFO CO Business Advisory, filipović business advisory ltd., and others.

Patrons: AAB and others.

Program and application form are available at [www.ikubinfo-advisory.com](http://www.ikubinfo-advisory.com) and [www.filipovic-advisory.com](http://www.filipovic-advisory.com)

## 13. i 14. svibnja 2008. Tirana International Hotel, Tirana, Albanija

13. i 14. svibnja 2008. održana me Međunarodna konferencija o razvoju nekretnina u Albaniji, u hotelu Tirana International. Organizatori konferencije bili su ikubINFO Business Advisory i Institut za urbanistička istraživanja iz Albanije te Filipović poslovno savjetovanje d.o.o. iz Hrvatske.

Razvoj nekretnina u Albaniji raste i razvija se, i prema veličini i opsegu. Razvoj tržišta sam po sebi nameće brojna pitanja i teme s kojima se subjekti na tržištu svakodnevno suočavaju. Prirodno je da sudionici na tržištu traže informacije i rasprave o svim tim pitanjima i temama. Cilj Konferencije bio je dati analizu trenutne situacije u razvoju nekretnina u Albaniji, osigurati platformu za uspješno poslovno povezivanje te stimulirati širenje i rast tržišta nekretnina u Albaniji.

Na Konferenciji je predavalo 42 govornika, članova albanske Vlade i drugih državnih tijela i institucija, predstavnici međunarodnih i strukovnih organizacija, pravni, financijski i razvojni stručnjaci i predstavnici ulagača i banaka. Govorili su o kretanjima, poslovnim strategijama, opcijama, tendencijama te mogućnostima. Dane su preporuke za poboljšanje sadašnje situacije u kontekstu pravnih, financijskih, ekoloških i infrastrukturnih vidova. Na Konferenciji je sudjelovalo oko 200 osoba iz 13 zemalja.



Konferenciju je otvorio **Romeo Sherko**, ek. urb, ikubINFO Business Advisory, a pozdravne govore su održali predstavnici pokrovitelja Konferencije, g. **Sokol Oildashi**, ministar javnih radova, prijevoza i telekomunikacija, g. **Luigj Aleksi**, predsjednik Uprave Albanske udruge graditelja, g. **Edvin Libohova**, predsjednik Albanske udruge banaka, g. **Philip Bay**, predsjednik AmChama Albanija te jedan od organizatora Konferencije, g. **Vladimir Filipović**, predsjednik Uprave Filipović poslovnog

savjetovanja d.o.o. Nakon otvorenja Konferencije uslijedili su uvodni govori g. **Romea Sherka**, ek.urb, ikubINFO Business Advisory i dr. **Malcolma D. Childressa**, uglednog ekonomskog stručnjaka Svjetske banke. G. Sherko i g. Childress iznijeli su provokativne ideje vezane uz nekretnine u Albaniji te razvoj nekretnina i izazove urbanizacije.

Opći pregled 5 segmenata tržišta nekretnina u Albaniji moderirao je g. **Philip Bay**, regionalni direktor, Colliers Southeast Europe. Uredske prostore predstavio je g. **Artan Dervishaj**, predsjednik, Real Estate 1 Tirana Inf, stambeni sektor g. **Lefter Sila**, predsjednik, Inf93 Real Estate, maloprodaju gđa. **Stela Dhemi**, generalni direktor, Colliers International Albania, industrijske zone g. **Enno Bozdo**, zamjenik ministra, Ministarstvo gospodarstva, trgovinu, energiju i turizam predstavio je g. **Elton**



**Noti**, Odjel turizma, Ministarstvo turizma, kulture, mladeži i športa. Predavači su dali pregled nad aktualnim kretanjima na tim segmentima tržišta nekretnina, pokrili su tržišna kretanja, ponudu i potražnju, stope zauzetosti i nepopunjenosti, pozicioniranje, ostvarene projekte, projekte u pripremi, brojke iz prethodnih godina, predviđanja i kretanja u nadolazećim godinama.

O prostornom i urbanom planiranju, okolišu i GIS-u bilo je riječi na panelu kojim je moderirao g. **Flamur Kuçi**, savjetnik, Vijeće ministara. G. **Besnik Aliaj**, rektor, Universiteti Polis, govorio je o konceptu planiranja u odnosu na legalizaciju (regulaciju), g. **Taulant Bino**, zamjenik ministra, Ministarstvo okoliša, govorio je o recipročnom odnosu između razvoja nekretnina i okoliša. G. **Andrej Lončarić**, direktor, Core Markets, Southeastern Europe GISDATA, predstavio je funkcioniranje GIS rješenja u katastru, upravljanju nekretninama, prostornom planiranju i zaštiti prirode za lokalne i nacionalne vlasti iz regije i Albanije, a gđa. **Erin English**, Regional Sustainability Coordinator, Colliers Southeast Europe, pozabavila se pitanjem održivosti, građevinskog okruženja i primjene ekološke građevinske prakse u Jugoistočnoj Europi.

Drugi dio prvog dana Konferencije, nakon ručka, započeo je panelom o pravu nekretnina i reformi vlasništva kojim je moderirao g. **Edlir Vokopola**, predsjednik Instituta za urbanistička istraživanja. G. **David Stanfield**, profesor sa Sveučilišta u Wisconsinu i g. **Flamur Kuçi**, savjetnik premijera albanske Vlade, govorili su o vlasništvu nad nekretninama, zemljišnim knjigama i katastru, reformi vlasništva, pravnom okviru, institucionalnom okviru i svakodnevnim izazovima.

Sljedećim panelom – Arhitektura i izgradnja – također je moderirao g. **Edlir Vokopola**, predsjednik Instituta za urbanistička istraživanja. G. **Arben Biçoku**, predsjednik, Landro Sh.p.k. govorio je o odnosu između arhitekta i developera, a g. **Luigj Aleksi**, predsjednik Upravnog odbora Albanske udruge graditelja predstavio je građevinske poslovne kapacitete za razvoj nekretnina. Bio je riječi i o sljedećim temama: arhitektonska praksa, uloga, autoritet i zadaće arhitekata, cjenik arhitektonskih usluga i cijene izgradnje: stambene zgrade, poslovne zgrade, industrijska izgradnja, hoteli i resorti.

Prvi dan Konferencije završio je panelom o predstavljanju projekata kojim je moderirao dr. **Malcolm D. Childress**, ugledni ekonomski stručnjak Svjetske banke. G. **Juraj Dusper**, direktor za razvoj i g. **Vedran Oberan**, direktor Urbanističkog instituta Hrvatske predstavili su studiju slučaja Dubrovnik – iskustva u prostornom planiranju i zaštiti jadranske obale, zaštićeni obalni pojas i smjernice za razvoj turističkih zona. G. **Jamarber Malltezi**, koordinator projekta, projekt Svjetske banke u Albaniji, govorio je o šansama i izazovima nakon odobrenja razvojnog plana za obalni pojas na jugu Albanije. Gđa. **Iva Žagar**, Public Affairs and Community Relations Manager, Bechtel-Enka JV, predstavila je projekt euro-albanske autoceste, vrijedan 418 milijuna EUR, za izgradnju autoceste Rreshen - Kalimash – četvero-tračna dionica autoceste koja će skratiti put prema Kosovu. G. **Dimitris Voutsas**, direktor službe za maloprodaju za Grčku i Albaniju, Colliers International, predstavio je CityPark trgovački centar čiji je ekskluzivni leasing agent Colliers.

Nakon panela svi su govornici, sudionici Konferencije, predstavnici pokrovitelja i sponzora bili pozvani na gala večeru u restoranu hotela Tirana International. To je



bila izvrsna prilika za sve da se opuste u ugodnoj i zabavnoj atmosferi nakon napornog radnog dana.

Drugi dan Konferencije započeo je panelom Tirana koji je moderirao g. **Arben Biçoku**, predsjednik, Landro Sh.p.k. Gđa. **Vasilika Vjero**, načelnica, općina Tirana, Odjel strateškog planiranja i gđa. **Ariela Kushi**, Odjel urbanog planiranja općine Tirana, govorele su o gospodarskom razvitku grada Tirane i predstavile su regulatorni plan za Grad Tiranu.

Sljedeći je panel bio Financiranje i procjena nekretnina, a moderirao ga je g. **Indrit Banka**, direktor Odjela za nadzor, Banka Albanije. G. **Elvin Meka**, glavni tajnik Albanske udruge banaka predstavio je temu banaka i zajmova za nekretnine te pitanja i izgleda vezane uz tu temu. G. **Paolo Spagnoletto**, Investment Officer, Global Manufacturing Services, International Finance Corporation, govorio je o ulozi IFC-a u sektorima nekretnina, hotela te građevinarstva. G. **Daniel Berg**, voditelj ureda EBRD-a za Albaniju govorio je o angažmanu EBRD-a u financiranju nekretnina



i turizma kao i o projektima u kojima je EBRD već provela ulaganja u Albaniji. G. **Bardhyl Minxhozi**, generalni direktor, InterAlbanian, otvorio je temu industrije osiguranja kao potpore razvoju nekretnina. Gđa. **Arberina Grazhdani**, procjeniteljica nekretnina, Adra Studio Sh.p.k. govorila je o profesiji procjenitelja nekretnina u Albaniji.

Gđa. **Doris Andoni**, direktorica za stambenu politiku u Ministarstvu javnih radova, transporta i telekomunikacija, moderirala je panel Infrastruktura – preduvjet razvoja nekretnina i javno-privatnog partnerstva. G. **Kujtim Hashorva**, načelnik za politiku kopnenog transporta, Ministarstvo javnih radova, transporta i telekomunikacija predstavio je učinak razvoja transporta na albanskom tržištu nekretnina. G. **Franz Glanz**, Managing Director, Cargo Center Graz, Austrija, predstavio je prvi projekt javno-privatnog partnerstva na području infrastrukture u Austriji – Cargo Center Graz. G. **Edlir Vokopola** iznio je status i prognozu za infrastrukturu vodoopskrbe i odvodnje. Dr. **Branko Vukmir**, savjetnik u Hrvatskom centru za javno-privatno partnerstvo Zagreb, objasnio je pravni okvir za javno-privatno partnerstvo u Hrvatskoj i predstavio je osnovne karakteristike javno-privatnog partnerstva, kao što su ugovorni oblici.



Zadnji i vrlo zanimljiv panel o projektima javno-privatnog partnerstva vodio je g. **David Stanfield**, profesor na Sveučilištu u Wisconsinu. Gđa. **Doris Andoni**, načelnica za stambenu politiku u Ministarstvu javnih radova, transporta i telekomunikacija govorila je o stambenom zbrinjavanju u Albaniji, iz perspektive nekretnina te o izazovima i prilikama razvoja u tom sektoru. G. **Edmond Alite**, predsjednik, EML Consulting, govorio je o prilikama za razvoj koncesija u cestovnom sektoru u Albaniji. G. **Luigi Caraglio**, Eng, Agenzia del Territorio, objasnio je ulogu katastra na tržištu nekretnina u Italiji.

G. **Romeo Sherko**, Ek. Urb, ikubINFO Business Advisory zatvorio je Konferenciju sažetkom 10 stvari koje je Konferencija postigla te zahvalom svim sudionicima, pokroviteljima, predavačima, sponzorima i medijskim pokroviteljima.

Pokrovitelji Konferencije bili su Ministarstvo javnih radova, transporta i telekomunikacija, Nacionalna udruga graditelja, Albanska udruga banaka i AmCham Albanija.

Sponzori Konferencije bili su: Colliers International kao Zlatni sponzor, Edil AI kao Srebrni sponzor i Union Bank, Urbanistički institut Hrvatske i GISDATA kao sponzori.

Medijski pokrovitelji bili su Vizion plus, Standard i Europaproperty.

### 3. STATISTIKA

#### 3.1. Prosjek traženih cijena nekretnina u prodaji – svibanj 2008.

	prosječna cijena EUR/m <sup>2</sup>	raspon cijena EUR/m <sup>2</sup>
<b>ZAGREB</b>		
<b>stambeni prostor</b>		
stanovi	<b>2.243</b>	<b>817 - 6.000</b>
kuće	<b>1.918</b>	<b>750 - 8.635</b>
<b>poslovni prostor</b>		
uređi	<b>1.747</b>	<b>840 - 3.000</b>
lokali	<b>2.198</b>	<b>668 - 8.663</b>
poslovne zgrade	<b>1.297</b>	<b>618 - 2.102</b>
<b>OBALA</b>		
<b>stambeni prostor</b>		
stanovi	<b>2.067</b>	<b>503 - 6.315</b>
kuće	<b>1.850</b>	<b>263 - 11.600</b>
<b>poslovni prostor</b>	<b>1.618</b>	<b>555 - 4.605</b>
<b>turistički objekti</b>	<b>2.826</b>	<b>750 - 9.537</b>

Prosjeci se izračunavaju prema trenutnoj ponudi Burze nekretnina d.o.o. koju možete vidjeti na [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)

## 3.2 Statistička priopćenja Državnog zavoda za statistiku iz područja građevinarstva

### 3.2.1. Izdana odobrenja za građenje u ožujku 2008.

U ožujku 2008. izdano je 966 odobrenja za građenje, što je za 17.4% manje u odnosu na ožujak 2007.

Ukupan broj izdanih odobrenja za građenje u razdoblju od siječnja do ožujka 2008. manji je za 30.4% u usporedbi s istim razdobljem 2007.

U ožujku 2008.:

- prema vrstama građevina, 91.3% odobrenja izdano je za zgrade, a 8.7% za ostale građevine
- prema vrsti građenja, 79.8% odobrenja izdano je za novogradnju, a 20.2% za rekonstrukcije.

Prema izdanim odobrenjima za građenje u ožujku 2008., predviđeno je građenje 2.676 stanova s prosječnom površinom 74.7 m<sup>2</sup>.

Priopćenje: Izdana odobrenja za građenje u ožujku 2008. Državni zavod za Statistiku, Zagreb, 2008.

### 3.2.2. Srušeni stanovi u 2007.

U 2007. stambeni fond umanjen je za 705 stanova. Razlozi isključenja stanova iz stambenog fonda jesu: rušenje zbog gradnje novih građevina (88.6%), prenamjena u nestambeni prostor (5.4%), bespravna gradnja (4.7%) te dotrajalost i drugi razlozi (1.3%).

Prosječna veličina tih stanova iznosi 75.2 m<sup>2</sup>, a od ukupnog broja stanova 67.9% jesu dvosobni i trosobni stanovi.

Prema opremljenosti instalacijama, svi su stanovi imali struju, a 81.3% njih vodovodne i kanalizacijske instalacije, zahod i kupaonicu.

Priopćenje: Srušeni stanovi u 2007. Državni zavod za Statistiku, Zagreb, 2008.

## OGLAS



**INVESTICIJSKA KONFERENCIJA  
O MOGUĆNOSTIMA ULAGANJA  
U MEĐIMURSKU ŽUPANIJU**

**18. i 19. lipnja 2008.  
Toplice Sveti Martin**

Organizator:  
  
**REDEA**  
REGIJSKA PODRUŽNA  
AGENCIJA PROMISLA

Kontakt:  
tel: 040 374 090  
fax: 040 374 089  
e-mail:  
redea@ck.t-com.hr  
[www.investimulation.redea.hr](http://www.investimulation.redea.hr)

Program za susjedstva Slovenija – Mađarska – Hrvatska 2004 - 2006.

## 4. PRESSCLIPPING...

Izvor: Poslovni dnevnik, 9. svibanj 2008.

### 4.1. I u sljedećih pet godina banke će najviše financirati stanogradnju

Odmah iza ulaganja u stambene nekretnine banke najviše investiraju u uredske zgrade i turističke objekte

Financiranje nekretnina banke koje posluju u Hrvatskoj prepoznale su kao specifičan segment bankarskog poslovanja, odnosno korporativnog bankarstva, istaknuo je Alan Herjavec iz Soci t  G n ralea - Splitske banke na  etvrtoj međunarodnoj konferenciji o hrvatskom trţištu nekretnina. Potvrdio je to podacima da na uzoru devet vodećih banaka koje u Hrvatskoj  ine 89 posto aktive bankarskog sektora, njih sedam pruža usluge posredovanja pri prodaji nekretnina. U istom se omjeru primjenjuju posebne procedure i kreditne politike za

financiranje nekretnina, ali i u sluĉaju ulaganja ili namjere investiranja u vlasniĉku glavnica projekata u Hrvatskoj. Također poslovne banke, koje  ine 71 posto aktive bankarskog sektora, smatraju da u hrvatskoj bankarskoj praksi postoje ujednaĉeni standardi financiranja nekretnina koje primjenjuju. Tako je prosjeĉan omjer iznosa kredita i ukupnih troškova projekta, tzv. prosjeĉni LTC, u Hrvatskoj 75 posto, dok je LTV ili odnos iznosa kredita i procjene vrijednosti nekretnine 70 posto.



### Zanimanje za stanogradnju

Banke su u proteklom razdoblju najviše bile zainteresirane za financiranje stambene gradnje što je i logično zbog goleme potražnje u tom segmentu tržišta nekretnina te je sedam vodećih banaka upravo tu klasu nekretnina rangiralo na prvo mjesto u svojem portfelju. Usprkos opadajućoj potražnji za stanovima, posebice na najvažnijem tržištu u Hrvatskoj, onom u Zagrebu, banke očekuju da će i u sljedećih pet godina financiranje stambene gradnje zadržati dominantnu ulogu u njihovim kreditnim portfeljima. Odmah iza stambenih nekretnina smjestile su se nekretnine iz klase uredskih zgrada i turističkih objekata. No Herjavec očekuje da će zanimanje za uredske prostore u sljedećem razdoblju stagnirati te da će uz turističke objekte bankama postati zanimljive industrijske nekretnine. Na tom tragu je i Philip Bay iz Colliersa koji upravo u tom tržišnom segmentu očekuje povećan rast zbog nedostatne ponude. S optimizmom banke gledaju i na potencijal tržišta nekretnina, pa tako čak njih osam predviđa daljnji rast tržišta od najmanje deset posto godišnje. Iako nisu izašli podaci za 2007., očekuje se stagnacija kreditnih portfelja u toj godini, i to ponajprije zbog ograničavajućih mjera HNB-a, rekao je Herjavec. Dakle, pitanje je hoće li on rasti u istom omjeru kada je 2006. prema konzervativnoj procjeni

kreditnog portfelja vezanog uz financiranje nekretnina iznosio 10,4 milijarde u donosu na 5,9 milijardi kuna iz 2005. godine.

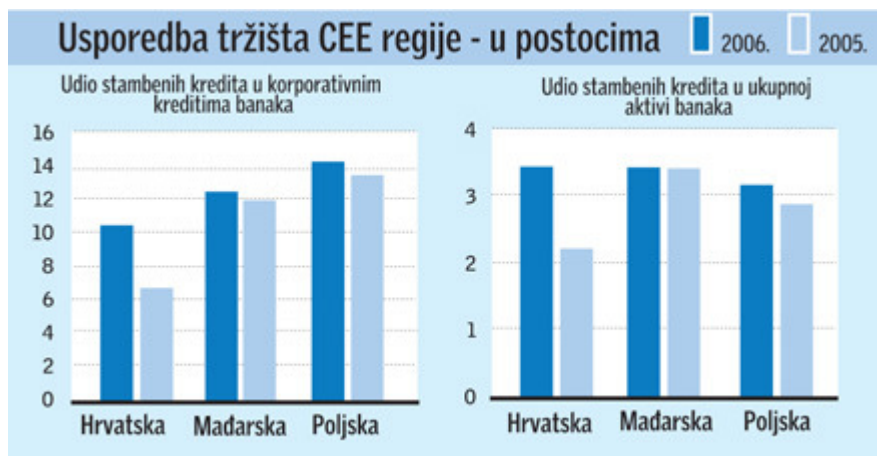
### Svijet u krizi

Herjavec prognozira da će projekti biti financirani iz inozemstva zbog manjih kamata, a što mogu zahvaliti HNB-u, dok će banke u Hrvatskoj nastojati refinancirati postojeći portfelj. Prema udjelu kredita za nekretnine u korporativnim kreditima banaka, Hrvatska je 2006. s nešto manje od 11 posto bila iza Poljske i Mađarske. Međutim, prema udjelu kredita za nekretnine u ukupnoj aktivni banaka, Hrvatska se našla ispred tih zemalja s udjelom od oko pet posto. Promjene koje Herjavec očekuje na tržištu financiranja nekretnina u EU jest pooštrenje kreditne politike. Takav razvoj situacije očekuje i Thibault Dutreix iz EBRD-a koji kaže da se tržište zajmova suočava s velikim poteškoćama i neizvjesnostima.

### Misija EBRD-a za tranziciju hrvatske ekonomije

Prioritetna misija EBRD-a je podupiranje tranzicije Hrvatske i zemalja Balkana prema tržišnoj ekonomiji, i to putem investicija u privatni sektor, naročito u nekretnine i turizam, rekao je Thibault Dutreix iz EBRD-a. Posljednja jača EBRD-ova "uplitanja" u turistički sektor su 24 milijuna eura equity investicije u Jadranka Hoteli te 53 milijuna eura u Adriatica Luxury Hotele. Također Dutreix smatra da EBRD treba iskoristiti mogućnost da poveća ulogu na hrvatskom tržištu nekretnina.





Izvor: EuropaProperty.com Newsletter - May 19, 2008 (Issue 17)

## 4.2. VIJESTI IZ REGIJE

### Delta City Beograd proglašen maloprodajnim projektom godine

Delta City Beograd, prvi međunarodni trgovački centar u Srbiji, proglašen je maloprodajnim projektom godine na godišnjoj dodjeli nagrada Europaproperty za Jugoistočnu Europu.



### Alexander Center – uredska zgrada otvorena u Bukureštu

Smještena na DN1, blizu međunarodne zračne luke Henri Coanda, Alexander Center je potpuno nova uredska zgrada velike komercijalne vidljivosti, smještena na jednoj od najprometnijih cesta u Rumunjskoj.



### Panattoni Park Łódź dobiva nagradu na CEPIF-u

Nagradni natječaj Cepif & International Herald Tribune CEE Best Project Awards predstavlja ključnu nagradu na najvećoj konferenciji o nekretninama i ulaganjima u Središnjoj i Istočnoj Europi – CEPIF 2008.



## U Albaniji se predviđa velik rast trgovačkih centara

Prema mišljenju Colliers Internationala, u sljedećih nekoliko godina se u Albaniji predviđa izraziti porast broja trgovačkih centara.



## 5. ODRŽALO SE...

<i>datum</i>	<i>Naziv</i>	<i>mjesto</i>	<i>web stranica</i>
11. – 14. 03.2008	<b>MIPIM – Property talks 2008</b>	Cannes, Francuska	<a href="http://www.mipim.com">www.mipim.com</a>
8.- 12.4.2008	<b>SIMA 2008</b>	Madrid, Španjolska	<a href="http://www.simaexpo.com">www.simaexpo.com</a>
16-18.04.2008	<b>ICSC European Conference Amsterdam RAI</b>	Amsterdam, Nizozemska	<a href="http://www.europaproperty.com">www.europaproperty.com</a>
16-17.04.2008	<b>TIME TO INVEST UKRAINE</b>	Kiev, Ukrajina	<a href="http://www.europaproperty.com">www.europaproperty.com</a>
23 – 24.4.2008	<b>Investments. Construction. Development in Russian and CIS</b>	Moskva, Rusija	<a href="http://www.rpi-inc.ru">www.rpi-inc.ru</a>
23-25.04.2008	<b>Real Estate Investment World Russia 2008</b>	London, Engleska	<a href="http://www.europaproperty.com">www.europaproperty.com</a>
26-27.04.2008.	<b>4. hrvatski Sajam nekretnina i prateće industrije</b>	Zagreb, Hrvatska	<a href="http://www.centarnekretnina.hr">www.centarnekretnina.hr</a>
06. – 07.05.2008.	<b>Immobilienwirtschaft 2008.</b>	Berlin, Njemačka	<a href="http://www.immobilien-forum.com">www.immobilien-forum.com</a>
06.-07.05.2008	<b>GRI WORLD SUMMIT 2008</b>	London, Engleska	<a href="http://www.globalrealestate.org">www.globalrealestate.org</a>

08.05.2008	<b>The 3rd Annual SEE Real Estate Awards Gala for 2007</b>	Bukurešt, Rumunjska	www.europaproperty.com
09.-10.05.2008	<b>CEPIF</b>	Varšava, Poljska	www.europaproperty.com
21.-22.05.2008	<b>Europaproperty CRE Russian Investment Conference II</b>	Moskva, Rusija	www.europaproperty.com
27-29.05.2008	<b>REAL VIENNA</b>	Beč, Austria	www.realvienna.at

## 6. NE PROPUSTITE...

<i>datum</i>	<i>naziv</i>	<i>mjesto</i>	<i>web stranica</i>
29.-31.05.2008	<b>2008 FIABCI World Congress</b>	Amsterdam, Nizozemska	www.fiabciamsterdam2008.com
01. – 03.06.2008	<b>Retail City 2008 - Bringing Together Retailers &amp; Malls In Emerging Markets</b>	Dubai, Ujedinjeni Arapski Emirati	www.retailcity.ae
10. – 13.06.2008.	<b>The Italian Real Estate Event</b>	Milano, Italija	www.italiarealestate.it/eire/eng
16.-18.06.2008	<b>CIB W70 International Conference in Facilities Management</b>	Edinburgh, Škotska	www.fmresearch.co.uk
06.-08.10.2008	<b>Expo Real 2008</b>	München, Njemačka	www.exporeal.net
13.-17.10.2008	<b>The World Urban Forum IV</b>	Nanjing, Kina	www.unhabitat.org

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](mailto: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](mailto:cren@filipovic-advisory.com) kako bismo poboljšali CREN i učinili ga vodećim medijem o hrvatskom tržištu nekretnina.**

**Redakcija: urednik** Vladimir Filipović, Petra Grgurić, Marija Noršić, Petra Škevin i Natalija Vulić.