

S O U T H E A S T E U R O P E

REAL ESTATE

MAGAZIN
O TRŽIŠTU
NEKRETNINA

VOLUME 13 | GODINA 2019.

www.realestate-magazin.rs



EKSKLUSIVNI INTERVJU *dr Milena Stojković, arhitekta, Associate Partner biroa Foster+Partners*

DOBRA ARHITEKTURA ČUVA ŽIVOTNU SREDINU



with an **eye** on the future



eyemaxx

REAL ESTATE GROUP



Vladimira Popovića 6-8/106, Beograd, +381 11 404 34 60



20

NEKRETNINE SE KUPUJU KAO INVESTICIJA

TEMA BROJA



**28 STOP SHOP
RITEJL PARKOVI
OSVAJAJU DOMAĆE
TRŽIŠTE**

JOŠKO PITEŠA

Menadžer operacija kompanije IMMOFINANZ za Srbiju

**30 BEOGRAD JOŠ UVEK
NIJE DOVOLJNO
SKUP**

NENAD STOJANOVIĆ

Vlasnik i direktor, R.E.A.L. Consulting Nekretnine

**34 PEŠAČKE ZONE
POVEĆAVAJU CENU
KVADRATA**

Trendovi

**43 KUPCIMA
NEKRETNINA
PRUŽAMO
SIGURNOST**

NIKOLA STOJAKOVIĆ

Direktor prodaje, West Properties

**47 KAKO GRADIMO
SUTRA?**

Zelena gradnja

**50 SVETSKI GRADOV
ZAMRZAVAJU CENU
RENTE**

Analiza

**74 AUTOHTONE SORTE
BALKANA**

Putovanja

10

DOBRA ARHITEKTURA ČUVA ŽIVOTNU SREDINU

DR MILENA STOJKOVIĆ
Arhitekta, Associate Partner
Foster+Partners



MAGAZIN

VOLUME 13 | GODINA 2019.

Real Estate magazin Vam pruža uvid u svet nekretnina, arhitekture, dizajna, ali pokriva i mnoge druge aspekte života – od mode i umetnosti, gastronomije i putovanja do prestižnih brendova.

IZVRŠNI DIREKTOR
Nataša Novković
natas.novkovic@realestate-magazin.rs

GLAVNI I ODGOVORNI UREDNIK
Ivana Lakić
ivana.lakic@realestate-magazin.rs

ART DIREKTOR
Ilija Petrović
Indigo • Child
indigochild.ilija@gmail.com

DIZAJN
Aleksandar Kostić

PROJECT MANAGER
Katarina Vidicki
katarina.vidicki@realestate-magazin.rs

REDAKCIJA
Vladimir Mitić
Iva Mihajlović
Ivana Milanović
Irina Maksimović

+381 11 324-32-74
redakcija@realestate-magazin.rs

LEKTURA
Milena Naumović

PREVOD
Pavle Đukić

FOTOGRAFIJE
Zoran Petrović
zrn.ptr@gmail.com

NASLOVNA FOTOGRAFIJA
Copyright: Aaron Hargreaves / Foster+Partners

DISTRIBUCIJA
WpeopleX
wpeoplex@gmail.com

ŠTAMPA
Zlatna Knjiga Jagodina
Bagrdanski put bb, Jagodina

IZDAVAČ
West Media World
Baba Višnjina 38
Vračar, Beograd

Izdavač ne odgovara za sadržaj objavljenih oglasa.
Dinamika izlaženja: kvartalno

www.realestate-magazin.rs



44

„OPAMEĆIVANJE“ GRADOVA U FOKUSU

CIP - Katalogizacija o publikaciji
Narodna biblioteka Srbije, Beograd

659

REAL Estate magazin: magazin o svetu nekretnina / glavni i odgovorni urednik Ivana Lakić... Vol. I, no. I (2016)... Beograd : West Media World, 2016... (Jagodina : Zlatna knjiga). - 28 cm

Tromesečno.
ISSN 2466-4170 - Real Estate magazin
COBISS.SR-ID 222705952



JOIN OUR BUSINESS GARDEN FAMILY DOWNTOWN



FOR RENT

065 22 73 383



011 22 58 777

Developed by



Exclusive Leasing Representative



DOBRO DOŠLI NA STRANICE PRVOG REGIONALNOG IZDANJA

REAL ESTATE - magazin o tržištu nekretnina za region jugoistočne Evrope

Veliko nam je zadovoljstvo da vam najavimo da magazin REAL ESTATE, dobro poznat svima iz sektora nekretnina i gradnje u Srbiji, postaje regionalni časopis. Tržište jugoistočne Evrope, pre svega zemlje bivše Jugoslavije, se i u segmentu gradnje, investicija i nekretnina sve više povezuje i deli slične interese.

Promet nekretnina i investicija u ovaj segment beleže veliki rast u poslednjih nekoliko godina u regionu jugoistočne Evrope i sve projekcije idu u smjeru da će se i ubuduće razvijati. Pokazalo se da ovako značajan segment privrede za ceo region ima potrebu za postojanjem kanala komunikacije kroz koji se dele sve relevantne informacije.

REAL ESTATE kao štampano i digitalno izdanje do sada se pozicionirao kao centar za razmenu svih informacija u sektoru gradnje, investicija i prometa nekretnina u Srbiji. Cilj nam je da tu poziciju prenesemo i na region. Magazin se već dokazao kao relevantno i pouzdano, pa time i cenjeno izdanje na tržištu Srbije. Već tri godine pratimo tržište nekretnina i razgovaramo sa ključnim ljudima iz ove oblasti i prenosimo čitaocima sve aktuelnosti i dešavanja iz sektora. Uloga REAL ESTATE magazina je da, pre svega, informiše tržište o svim dešavanjima iz sektora, a potom i da savetuje investitoru o isplativosti investicija, novim trendovima u gradnji, a sve aktere u prometu nekretnina o tendencijama u ovom segmentu poslovanja.

REAL ESTATE organizuje Okrugle stolove, na aktuelne teme i omogućava direktno povozivanje i razmenu mišljenja među poslovnim ljudima.

Magazin se besplatno distribuira ključnim ljudima u sektoru gradnje, proizvođačima i uvoznicima građevinskih materijala i opremanja enterijera, investitorima, predstavnicima dr-



žavnih ustanova i organizacija iz ove oblasti, agencijama za nekretnine... Dakle, svima koji su na bilo koji način uključeni u izgradnju, investiranje, procenu i promet nepokretnosti, bez obzira da li se radi o komercijalnim ili stambenim nekretninama.

Pozivamo vas da se aktivno uključite u REAL ESTATE magazin i portal i da nam šaljete informacije o novostima i aktuelnostima u vašoj firmi i poslovanju, a vrlo rado ćemo saslušati i svaki vaš predlog šta biste voleli da istražimo i o kojim temama da pišemo.

Kako biste dobijali magazin REAL ESTATE besplatno, pišite nam na:

redakcija@realestate-magazin.rs.



**PRIJAVITE SE BESPLATNO NA
DISTRIBUTIVNU LISTU REAL ESTATE
MAGAZINA JEDNOSTAVNIM
SKENIRANJEM QR KODA**

ČESI KUPILI JEDNU OD NAJSKUPLJIH LOKACIJA U BEOGRADU

SRBIJA - Kompanija MD investments 2000 kupac je građevinskog zemljišta Marina Dorćol u Beogradu. Kao jedini ponuđač na javnom nadmetanju, zemljište površine četiri hektara na jednoj od najboljih lokacija u srpskoj prestonici, kompanija je kupila po početnoj ceni od 3,8 milijardi dinara (32 miliona evra).

Maksimalna bruto površina objekata koji se grade na lokaciji je 76.000 m², a investitor je najavio izgradnju stambeno-komercijalnog kompleksa i marine



i početak radova za proleće 2021.

Prema podacima Agencije za privredne registre, MD investments 2000 registrovan je sa većinskim češkim kapitalom, a do dan pre javnog nadmetanja kompanija je bila registrovana pod nazivom Avala Projects.

Direkcija za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda raskinula je pre dve godine ugovor sa dotadašnjim zakupcem jedne od naјskupljih gradskih lokacija, izraelskom kompanijom koja je trebalo da izgradi kompleks vredan oko 160 miliona evra.



PRODAJA NEKRETNINA UNIVERZAL BANKE

SRBIJA - Agencija za osiguranje depozita objavila je prodaju 22 nekretnina Univerzal banke u stečaju. Najskuplje je građevinsko zemljište od 53.000 kvadratnih metara na Novom Beogradu, procenjene vrednosti od 3,1 miliona evra. Među ponudjenim nekretninama nalazi se i zgrada poslovnih usluga od 949 kvadratnih metara u Beogradu, procenjene vrednosti 1,8 miliona evra, dok je industrijski kompleks u Novom Sadu procenjen na 1,2 miliona evra. Na spisku se nalaze i nekretnine u Nišu, Vranju, Šapcu, Kraljevu, Kragujevcu, Valjevu, Lučanima, Starčevu, Jagodini, Aleksincu.

Prodaja nekretnina Univerzal banke u stečaju obavlja se javnim prikupljanjem ponuda koje se mogu dostaviti do 20. septembra, dok je javno otvaranje najavljeno za 27. septembar 2019. godine.

DEKA INŽENJERING GRADI U BANJALUCI

REPUBLIKA SRPSKA - Umesto najavljenog hotela, na prostoru banjalučke Mljkare biće izgrađen stambeno-poslovni objekat ukupne površine 40.000 kvadrata. Zemljište je kupila kompanija Deka Inženjering, koja radi na razvoju nekoliko projekata od kojih je najveći stambeno-poslovni kompleks A blok u Novom Beogradu od 137.000 kvadratnih metara. Regulacioni plan za prostor Mljkare je usvojen, ali se početak gradnje ne očekuje u skorije vreme, navode predstavnici Odeljenja za prostorno uredjenje Grada Banjaluka, jer je sam projekat trenutno u fazi razrade.



KOPERNIKUS NAJAVIO IZGRADNJU NAJVIŠE ZGRADE U BEOGRADU

SRBIJA – Kompanija Kopernikus kupila je na licitaciji zemljište u Bloku 43 u Novom Beogradu, na kojem se trenutno nalazi Otvoreni tržni centar. Za učešće na licitaciji prijavila su se tri zainteresovana investitora, a najveća ponuda za lokaciju od dva hektara iznosila je 2,36 milijardi dinara (oko 20 miliona evra).

Obaveza Grada Beograda je da popularno nazvani „Buvljak“ izmesti sa ove lokacije u naredne dve godine, a novi vlasnik zemljišta najavio je na ovom



mestu izgradnju najmodernejeg poslovnog centra u regionu. Kopernikus će uložiti sredstva u izgradnju poslovnog objekta ukupne površine od preko 100.000 kvadratnih metara. Kompleks će objediniti sve poslovne ogranke kompanije Kopernikus, a u svom sklopu imaće

i najmodernejše opremljeni televizijski studijski prostor za televizije Prva i O2. Kako je najavljeno iz kompanije ambiciozni građevinski planovi uskoro će doživeti realizaciju, a Beograd će dobiti Kopernikus Tower – najvišu zgradu prestonice.

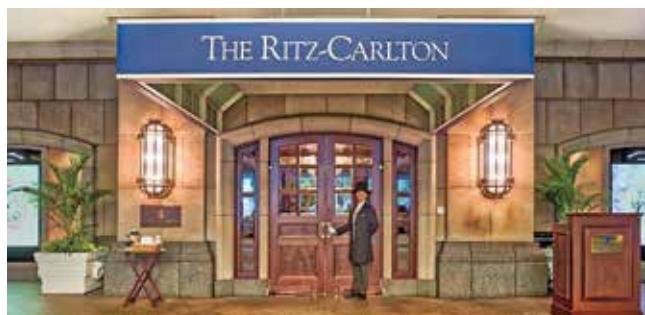


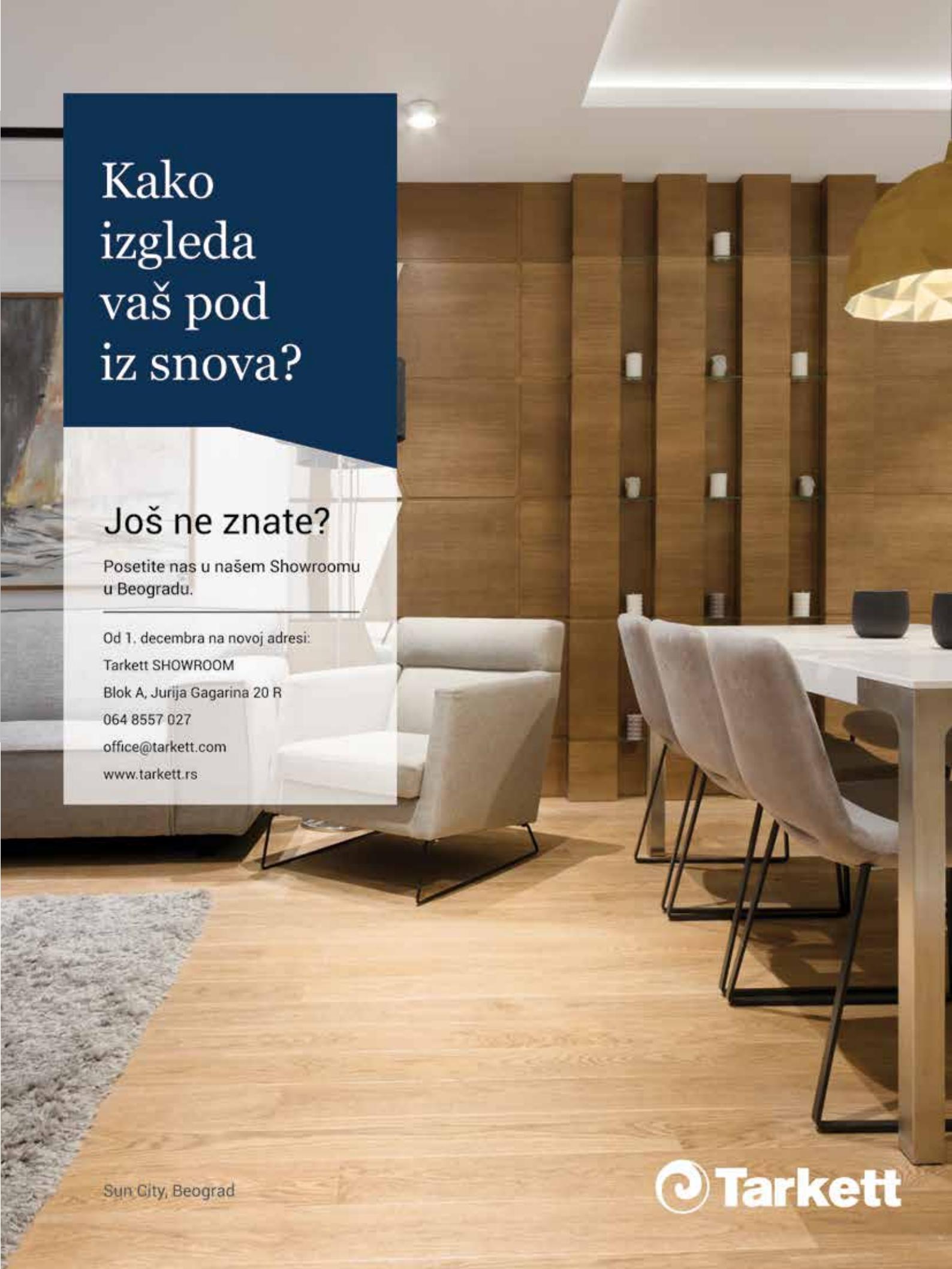
MAKEDONIJA DOZVOLILA KUPOVINU NEKRETNINA STRANCIMA

SEVERNA MAKEDONIJA – Vlada Severne Makedonije usvojila je predlog zakona koji omogućava strancima da stiču nepokretnosti u ovoj zemlji. Predloženim izmenama zakona izbacuju se odredbe kojim je pravo vlasništva bilo omogućeno samo rezidentima, a koje je sada prošireno na građane članica EU i OECD. Građani članica EU i OECD, kao i pravni entiteti koji imaju registrovane firme u Severnoj Makedoniji, mogu postati vlasnici stanova, zgrada i poslovnog prostora, a imajuće i pravo dugoročnog zakupa zemljišta na teritoriji ove zemlje. Stranci koji nisu građani zemalja EU ili OECD mogu postati vlasnici nekretnina samo ako Severna Makedonija sa tim zemljama ima reciprocitet po ovom pitanju.

RITZ CARLTON STIŽE NA CRNOGORSKO PRIMORJE

CRNA GORA – U Herceg Novom predstavljen je projekat The Ritz Carlton Montenegro, a prema određenim najavama otvaranje luksuznog hotela planirano je za 2023. godinu. Dolazak jednog od vodećih hotelskih svetskih brendova potvrdila je i generalna direktorka Direktorata za razvoj konkurentnosti i investicija u turizmu, Olivera Brajović. Dolazak čuvenog lanca hotela najavlјivan je još ranije, a Vlada i crnogorsko-britanski konzorcijum, podgorički Northstar i britanski Equest Capital Limited, 2009. potpisali su ugovor o dugoročnom zakupu državnog zemljišta u Luštici. Tada je zakupljeno 520.000 kvadrata zemljišta za izgradnju turističkog kompleksa visoke kategorije, uz minimalni iznos investicije od 210 miliona evra.





Kako izgleda vaš pod iz snova?

Još ne znate?

Posetite nas u našem Showroomu
u Beogradu.

Od 1. decembra na novoj adresi:
Tarkett SHOWROOM
Blok A, Jurija Gagarina 20 R
064 8557 027
office@tarkett.com
www.tarkett.rs

Sun City, Beograd

 **Tarkett**

DOBRA ARHITEKTURA ČUVA ŽIVOTNU SREDINU

Odgovornost arhitekata i celokupne građevinske industrije jeste da smanje negativan uticaj zgrada na životnu sredinu

TEKST *Ivana Lakić*

Sve uočljivije klimatske promene stavljuju pred nas sve veće izazove, a smanjenje emisije gasova sa efektom staklene bašte jedan je od glavnih. Poseban fokus je na građevinskom sektoru budući da je neslavan rekorder sa 39 odsto globalnih emisija CO₂. Treba imati u vidu i očekivanja da će se do 2050. izgradnja udvostručiti usled rasta populacije i trendova urbanizacije. Ovi podaci naglašavaju neophodnost promena u celokupnom građevinskom sektoru, ali i moralnu obavezu da svi budemo uključeni ka trasiranju puta ka Net Zero emisiji. Na koji način jedan od najvećih arhitektonskih biroa sveta Foster+Partners pristupa ovom problemu razgovarali smo sa dr Milenom Stojković, arhitektom i Associate Partnerom u ovom birou. Milena Stojković je posebno usmerena na ekološki održivo projektovanje i inženjering, a o ovoj temi će govoriti na konferenciji „Kako gradimo sutra?“ koju organizuje Savet zelene gradnje Srbije 25. septembra u Beogradu, a čiji je ona član.

Milena je inače nakon završenog Arhitektonskog fakulteta Univerziteta u Beogradu, studirala Ekološki održivo projektovanje (Sustainable Environmental Design) na Arhitektonskoj Asocijaciji u Londonu.



**DR MILENA
STOJKOVIĆ,
ARHITEKTA**

Associate Partner
Foster+Partners

„Želela sam da postanem što bolji arhitekta i osećala sam da mi nedostaje dublje razumevanje principa bioklimatske arhitekture. Kroz rad u praksi, a posebno u Foster+Partners, moje interesovanje je raslo zbog mogućnosti primeњene ovih principa širom sveta, u najrazličitijim klimama i kontekstima“, objašnjava nam Milena čiji je veliki pokretač balans između izuzetnog dizajna i održivosti.

Kakva je odgovornost arhitekata i celokupne građevinske industrije prema održivoj gradnji?

— Odgovornost arhitekata i svih u građevinskoj industriji jeste da smanje negativan uticaj zgrada na životnu sredinu, a da, gde je to moguće,



NE MOGU SE PREDVIDETI SVI TRENDovi U BUDUĆNOSTI, PA ZGRADE MORAJU BITI PROJEKTovANE SA DOZOM FLEKSIBILNOSTI ZA PROMENU FUNKCIJE

kon par izmena i unapređenja zakona, bili bi manje efikasni od prosečnog objekta izgrađenog te godine.

Trendovi se brzo menjaju pa se postavlja pitanje kako graditi za budućnost?

— Zgrade moraju biti projektovane sa dozom fleksibilnosti za promenu funkcije. Stoga sve češće u projektima analiziramo kako garaže mogu da postanu radionice, a kancelarije stanovi. Ljudski vek se produžava, a samim tim i potreba za objektima za starije građane, koji imaju drugačije zahteve. Zgrade treba projektovati da budu pristupačne i dostupne svima, kao i planirati prostor za tehnologije koje se mogu naknadno ugraditi kako bi se olakšalo korišćenje objekata.

Kako svet pristupa ovom problemu?

— Svaka zemlja ima drugačije potrebe i prioritete, što se reflektuje i u njihovim propisima. Francuska koristi nuklearnu energiju te se fokusira na smanjenje primarne energije. Australija, koja proizvodi električnu energiju prevashodno iz uglja i gasa, daje veliki prioritet smanjenju emisije ugljenika, te imaju nacionalni standard za kompenzaciju ugljenika (The National Carbon Offset Standard for Buildings) i sertifikaciju za zgrade sa neutralnom emisijom ugljenika. Na Bliskom Istoku, ušteda i recikliranje vode ima veliki značaj. Međutim propisi ni sertifikacije nisu alati za dizajn. Oni su tu da nas informišu i da eventualno služe

zgrade ostvare pozitivan, restorativni uticaj na klimu i okruženje. Treba razmišljati o energiji koju zgrada potroši tokom celog životnog veka i donositi odluke u skladu s tim.

Kako biroj koji rade na velikim projektima, poput Foster+Partners mogu doprineti ovom cilju?

— Veći objekti imaju značajniji uticaj na okruženje, a i njihovo projektovanje i izgradnja traje znatno duže. Da bi se izgradili objekti poput Londonskog Bloomberg HQ, potrebno je do deset godina. Arhitekti i klijenti stoga moraju biti lideri u razmišljanju o budućnosti, jer ukoliko bi se ovakvi objekti projektovali da zadovolje regulatorne minimume, kada su završeni, na-

**NAJVEĆI IZAZOV
ZELENE I ODRŽIVE
GRADNJE JE U
NEDOSTATKU
ZNANJA**

kao merilo. Dizajn uvek ima značajno veće aspiracije od propisa.

Kako izgleda situacija u Srbiji i regionu?

— Sve je više zgrada koje imaju neke od sertifikata za ocenu održivost kao što

Gradovi širom sveta kao preduslov za dobijanje dozvola za izgradnju većih objekata uglavnom zahtevaju određeni nivo sertifikacije u lokalnom sistemu?

— Ukoliko radite na objektu velike površine ili značajnog uticaja na okruženje,



**NAJVĆI
POKRETAČ
U RADU MI
JE BALANS
IZMEĐU
IZUZETNOG
DIZAJNA I
ODRŽIVOSTI**

su LEED i BREEAM. Mislim da sve više klijenata uviđa značaj zelene gradnje, posebno investitori koji su i korisnici svojih zgrada, što je slično situaciji u svetu. Ipak, kako bi se ostvario veći procenat implementacije održive i zelene gradnje na ovim prostorima, verujem da treba više raditi na obrazovanju stručnjaka, kao i šire javnosti o značaju brige za životnu sredinu. Savet zelene gradnje Srbije radi na promociji ovih principa.



Copyright: James Newton Photographs

NAJDRAŽI PROJEKTI

Copyright: Nigel Young/
Foster+Partners



Milena Stojković učestvovala je u brojnim projektima arhitektonskog biroa Foster+Partners, među kojima se izdvajaju: Istraživačko Razvojni Centar kompanije Hankook u Južnoj Koreji, medicinski fakultet Klivlend Klinike, bolnica Univerziteta u Pensilvaniji, Norman Foster Fondacija u Madridu, kule Ocean Towers u Bombaju i urbanistički planovi za nova naselja na Bliskom Istoku.

„Najdraži su mi projekti na kojima smo uspeli da zainteresujemo klijenta za temu održivosti. Pravo je zadovoljstvo raditi sa ljudima koji imaju iste vrednosti kao vi, ili koji žele da promene građevinsku industriju na bolje.“

opštine često traže da se zadovolje određeni standardi održivosti. Londonske opštine traže BREEAM, u Sjedinjenim Američkim Državama se traži LEED, u Australiji Green Star, u Kini Kineski rejting sistem za zelene zgrade. Ovo bi svakako pokrenulo našu građevinsku industriju i podstaklo razvoj zelene privrede, preorientisalo proizvođače materijala, kao i izvođače ka boljim praksama.

Šta je najveći izazov zelene i održive gradnje?

— S nedostatkom znanja i iskustva rada na zelenim zgradama, dolazi i strah, odnosno stigma o finansijskim rizicima, te većina izvođača koja nije upoznata sa procesima zelene gradnje, automatski diže cenu usluga. Prepreku predstavlja i nedostatak dugoročnog razmišljanja investitora i njihov fokus na brzu zaradu.

Šta je po Vama dobra arhitektura danas?

— Smatram da je dobra arhitektura ona koja ne narušava životnu sredinu, a ni mogućnost drugih da zadovolje svoje potrebe. Ocena šta je lepo se ne može zasnivati samo na estetskoj komponenti, već i na tome šta je pretvodilo izgradnji nekog projekta, a šta će biti posledice njegove upotrebe. Velike promene vidimo u modi sa zabranom krvna. Slično tome, u arhitekturi treba zabraniti materijale koji su napravljeni u radionicama koje imaju loše uslove za svoje zaposlene ili se loše ophode prema životnoj sredini, materijala koji nisu zdravi ili se ne mogu ponovo koristiti ili reciklirati.

U svojim prostorijama Foster+Partners testira nove senzore i druge tehnologije koji pokazuju efikasnost njihovog kampusa



Copyright: dbox/Foster+Partners

FOSTER + PARTNERS KAO DOBAR PRIMER



Na neophodnost promena Foster+Partners ukazao je i ličnim primerom, pokazujući da dobar deo odgovornosti u građenju održive urbane budućnosti leži upravo i na arhitektama. Do 2030. godine sve zgrade u kojima je biro Foster+Partners imaće nultu emisiju ugljenika.

„Danas pored glavnog predstavništva u Londonu imamo još 12 biroa širom sveta. Ovo je potez kojim pored svojih projekata, dajemo primer i na svojim zgradama. U svojim prostorijama testiramo nove senzore i druge tehnologije, a imamo i Arc, poseban sistem koji pokazuje efikasnost našeg kampusa“, objašnjava naša sagovornica.

Iz ugla projektovanja, Foster+Partners je biro za integrисани dizajn, i potpisnici su Povelje arhitekture i inženjeringu građevinskih usluga, koje se zalažu za brže promene u industriji usled klimatskih promena, a koje će doprineti i podizanju svesti o očuvanju

biodiverziteta u urbanim sredinama i minimizirati korišćenje neobnovljivih resursa u arhitekturi.

„Kroz svoj rad Foster+Partners teži podizanju svesti o klimatskim promenama, širenju znanja o zelenoj gradnji, smanjenju građevinskog otpada, modelovanju ugljenika tokom celog životnog ciklusa zgrade, kao i evaluaciji nakon izgradnje. To je tema koja mi je jako bliska jer smatram da moramo učiti iz postojećih projekata kako bismo postali sve bolji.“

Milena je doktorirala 2016. godine na temi energetske optimizacije pri adaptaciji industrijskih objekata na Arhitektonskom fakultetu Univerziteta u Beogradu. Od 2012. godine radi u birou Foster+Partners na poziciji arhitekte i istraživača za ekološki održivo projektovanje. Član je Kraljevskog udruženja britanskih arhitekata (RIBA) i predaje na master studijama fakulteta UCL Bartlett u Londonu.

ALEKSANDAR GROUP GRADI 90.000 m² U BEOGRADU

SRBIJA - Kompanija Aleksandar Group iz Novog Sada (AGNS) planira gradnju stambeno-poslovnog kompleksa u Novom Beogradu, u Bloku 64. Kompleks je isprojektovan u duhu savremene arhitekture, a planirano je da se gradi u dve faze. Tokom prve faze planirana je izgradnja 230 stanova i 9.563 m² poslovnog prostora. Idejnim rešenjem u drugoj fazi planirane su 42 stambene jedinice i 16.857 m² poslovnih prostora. Dve podzemne etaže objekta nemanjene su parking prostoru.



Kompleks je oblikovan tako da formira miran trg u unutrašnjosti parcele, koji će biti primarno pešački. Za materijalizaciju i završne obrade objekta najavljeno je korišćenje visokokvalitetnih materijala u skladu sa planiranim

sadržajima objekta i principima energetske efikasnosti.

Nosilac izrade urbanističkog projekta je Potka iz Beograda, dok je idejno rešenje potpisala kompanija Lotus architecti iz Zagreba.



SVETSKA NAGRADA ZA INSTITUT KOJI SU GRADILI PUTEVI UŽICE

SRBIJA - Kampus Instituta za nauku i tehnologiju Sklovo u Moskvi, koji je izgradila srpska kompanija Putevi Užice, osvojio je Prix Versailles, svetsku nagradu arhitekture i dizajna za 2019. godinu, u kategoriji Univerzitetski kampus. SkloTech kampus predstavlja arhitektonsko remek-delo švajcarskog biroa Herzog de Meuron.

Izgradnja objekta instituta čija površina iznosi 64.000 kvadratnih metara počela je 2013. godine, a otvoren je pre godinu dana. Putevi Užice bili su angažovani i na izgradnji 250 od 800.000 kvadrata stambenog kompleksa u centru Moskve. Oba objekta predstavljaju primenu najvećih tehničko-tehnoloških rešenja u gradevinarstvu.

NAJVEĆA SLOVENAČKA MARINA NA PRODAJU

SLOVENIJA - Aktionari kompanije Terme Čatež odobrili su prodaju Marine Portorož kompaniji MMNT. Kompanija MMNT, koju su osnovale Adventura Holding i Glen, u vlasništvu Lesnine, trebalo bi da plati 21,6 miliona evra za najveću marinu u Sloveniji.

Odobren i je i ugovor o podeli i prenosu između Terme Čatež i marine Portorož, prema kojem će se za preuzimanje i sličan odnos obaveza preneti nešto manje od 40 miliona evra. Biće prenete nekretnine u vrednosti oko 35,5 miliona evra, kao i ideo od 7,4 odsto kompanije DSZ, najvećeg vlasnika Terme Čatež.





ŠVAJCARSKI KVALITET

U SRCU BEOGRADA

Toplina doma leži u detaljima, zato je ML 27 – Swiss Apartments projektovan tako da unapredi vaš kvalitet života, obezbeđujući vam maksimalnu privatnost i novi nivo komfora. Smešten u najlepšem delu Južnog bulevara, ispod Neimarskog parka, stambeno-poslovni objekat ML 27 predstavlja spoj švajcarskog kvaliteta i luksuza u jednom od najperspektivnijih delova Beograda.

- Četvorosobni, dvostrano orijentisani stanovi, organizovani u dve funkcionalne celine
- Potpuno opremljena kuhinja i vešernica proizvodima renomiranih brendova
- Direktan pristup stanovima iz lifta putem kodiranog ključa
- Video nadzor i potpuno kontrolisani prilazi objektu
- Prostrana dvorišna i garažna parking mesta
- Profesionalno održavanje.

DOBRO DOŠLI U SVOJ NOVI DOM!

ML27
SWISS
APARTMENTS

063 300 355
welcome@westproperties.rs

Ekskluzivni zastupnik prodaje

WP WEST
PROPERTIES

REKORDNE VREDNOSTI TRŽIŠTA NEPOKRETNOSTI U REGIONU

Rast vrednosti nekretnina beleži se u gotovo svim zemljama bivše Jugoslavije, deo tržišta vratio se na obime pre krize, a najviše se trguje stanovima i poljoprivrednim zemljištem

TEKST *Vladimir Mitić*

SLOVENIJA

Zvanični podaci o kretanjima na tržištu nepokretnosti Slovenije u ovoj godini tek će ugledati svetlo dana, a biće zanimljivo uporediti ih sa prošlogodišnjim koji su pokazali usporavanje tržišta u poređenju sa rekordnom 2017. Tokom 2018. broj transakcija nekretninama smanjio se za približno 10% i to za sve vrste stambenih i poslovnih prostora, kao i zemljišta.

Tržište nepokretnosti Slovenije u 2018. sa oko 33.000 transakcija bilo je teško 2,3 milijarde evra, što je na nivou dostignutom pre krize 2007, navodi se u izveštaju Geodetske uprave. U rekordnoj 2017. ukupna vrednost prometovanih nepokretnosti bila je viša za oko 5%.

Vrednost rezidencijalnih nekretnina u Sloveniji dostigla je 1,5 milijardi evra 2018., odnosno gotovo dve trećine ukupne vrednosti transakcija tržišta nepokretnosti. Komercijalne i industrijske nekretnine po svojoj vrednosti od 326 miliona evra čine 15% svih transakcija, dok je vrednost građevinskog zemljišta prošle godine iznosila 264 miliona evra.

HRVATSKA

Prema rezultatima sveobuhvatnog istraživanja tržišta nekretnina Ekonomskog instituta Zagreb, prvog takve vrste, u periodu od 2012. do 2017. ostvareno je 536.811 transakcija na tržištu nepokretnosti. Najveći broj njih odnosi se na kupoprodaju poljoprivrednog zemljišta, zatim slede stanovi, pa građevinsko zemljište. Ukupna vrednost transakcija u 2017. dostigla je iznos od 3,7 milijardi evra, odnosno 7,7% bruto domaćeg proizvoda Republike Hrvatske. U 2012. ukupna vrednost transakcija iznosila je oko tri milijarde evra.

Najznačajniji ideo u vrednosti transakcija imali su stanovi sa 35,4%. Istraživanje ukazuje

da je medijalna vrednost cene stanova padala sve do 2015., kada je iznosila oko 1.054 evra po kvadratnom metru, da bi 2017. kvadrat dostigao vrednost od 1.115 evra.

Cene stanova u Hrvatskoj u poslednjih godinu dana rastu, najviše na Jadranu i u Zagrebu, gde je u pojedinim delovima grada kvadrat skuplji od 2.500 evra. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku RH cene stambenih objekata u prvom tromesečju 2019., u odnosu na poslednja tri meseca 2018. u proseku su više za 3,5%, a u odnosu na isti period lane više su za 7,4%.

SRBIJA

Srpsko tržište nepokretnosti teško je 1,8 milijardi evra. Toliko iznosi vrednost 47.000 sklopljenih kupoprodajnih ugovora u prvoj polovini ove godine. Iako je obim prodaja smanjen u odnosu na isti period 2018., kada je sklopljeno 48.000 kupoprodajnih ugovora, podaci Republičkog geodetskog zavoda (RGZ) ukazuju da je ukupna novčana vrednost porasla za 12%, odnosno za 200 miliona evra. Kako se navodi u izveštaju RGZ-a, ovaj porast rezultat je rasta prodaje nepokretnosti u novogradnji i to za 13%.

Najvrednije je tržište Beograda gde se obrne više od polovine novčanih sredstava na nekretninama, tačnije 995 miliona evra, a ovaj iznos takođe predstavlja rast u odnosu na 830 miliona evra iz prvih šest meseci 2018. Po prometu, prvi nakon Beograda je Novi Sad, a vrednost tržišta iznosi 194 miliona evra. Od ukupnog trgovanja nepokretnostima čak 27% se odvija u glavnom gradu Beogradu, a 36% u Vojvodini.

Na tržištu nepokretnosti u Srbiji su najtraženiji stanovi i sa gotovo polovinom udela (47%) interesovanje je značajno poraslo u odnosu na prošlogodišnju prvu polovinu godine kada su činili tek trećinu (33%). U trgovini stanovima

U Srbiji najvrednije
je tržište Beograda
gde se obrne
više od polovine
novčanih sredstava
na nekretninama,
tačnije
995
miliona evra

U CRNOJ GORI U NEKRETNINE ULOŽENO 79,4 MILIONA EVRA DIREKTNIH STRANIH INVESTICIJA

obrne se skoro polovina ukupnih novčanih sredstava, odnosno 850 miliona evra. Kuće nisu toliko interesantne kupcima u Srbiji i predstavljaju tek 13% udela na tržištu. Mnogo vrednije je tržište poljoprivrednog zemljišta (87,6 miliona evra) koje čini 20% ukupnog trgovanja nepokretnostima.

CRNA GORA

Dok zvaničnih podataka o ukupnoj vrednosti tržišta nepokretnosti Crne Gore nema, dosta govori i činjenica da je tokom prve polovine godine nivo direktnih stranih investicija u nekretnine iznosio 79,4 miliona evra, pokazuju podaci Centralne banke Crne Gore.

S druge strane podaci MONSTAT-a pokazuju rast cena kvadrata u novogradnji koji je u drugom kvartalu 2019. iznosio 1.206 evra što je za 11,6% više u odnosu na isti period 2018., a 17,8% u odnosu na prva tri meseca ove godine. Svakako je najprimamljivije tržište u primorskom regionu gde prosečna cena kvadrata novogradnje dostiže 1.368 evra, a sledi Podgorica sa 1.204 evra. Zbog porasta prosečne cene stana u novogradnji u Podgorici, procenjuje se da bi iznos za porez na nekretnine naredne godine mogao biti veći za oko 20%.

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE

Ukupna vrednost tržišta nepokretnosti Federacije BiH u prošloj godini iznosila je oko 381 milion evra (762.240.614 KM). Prema broju transakcija tri su dominantne kategorije nepokretnosti: poljoprivredno zemljište, stanovi i građevinsko zemljište. Po vrednosti ugovora prednjači tržište stanova koje je vredno oko 90 miliona evra, zatim poslovne nekretnine (oko 30 miliona evra) i poljoprivredno zemljište sa vrednošću od oko 25 miliona evra.

Gledajući procenat učešća po broju prometovanih nekretnina, najviše se trgovalo poljoprivrednim zemljištem (37%), stanovima (20%) i građevinskim zemljištem (20%).



REPUBLIKA SRPSKA

Tokom prve polovine 2019. u Registru cena nepokretnosti Republike Srpske zabeleženo je ukupno 3.351 ugovor na osnovu kojih je prometovano 5.932 nepokretnosti ukupne vrednosti nešto više od 93 miliona evra (196.135.120 KM). U odnosu na prvu polovinu 2018. ukupna vrednost prometovanih nepokretnosti uvećana je za 23%.

Od početka januara do kraja juna 2019. najviše se trgovalo poljoprivrednim zemljištem (ukupno 1.814 nepokretnosti) i stanovima (1.140 nepokretnosti), a najviše prodaja ostvareno je na područjima Banja Luke, Bijeljine i Istočnog Novog Sarajeva.

Kada govorimo samo o tržištu stanova u Republici Srpskoj više se prometovalo starogradnjom (59%), dok je 41% kupljenih stanova u novogradnji, odnosno direktno od investitora.

SEVERNA MAKEDONIJA

Tokom prva tri meseca 2019. u Severnoj Makedoniji evidentirano je ukupno 6.644 transakcija nepokretnostima. U poređenju sa poslednjim kvartalom 2018. ostvaren je rast u pogledu obima trgovanja.

Zabeleženo je 4.345 sklopljenih ugovora koji se odnose na nekretnine, odnosno 241 manje u odnosu na period od oktobra do decembra 2018. Kada govorimo o zakupu, ostvaren je blagi porast u poređenju sa prethodnim tromesečjem. Može se primetiti da se 53% transakcija nekretninama odnosi na njihovu prodaju, dok je 35% vezano za zakup nekretnina, što zajedno čini 88% ukupnog tržišta nepokretnosti.

Tržište
nepokretnosti
Slovenije u 2018.
bilo je teško
2,3
milijarde evra

LUKSUZNI PROJEKAT U ULCINJU PRIVLAČI INVESTITORE

CRNA GORA – Za izgradnju luksuznog turističkog projekta Mavrijan Luxury Resorts u Ulcinju, koji je predstavljen sredinom jula, zainteresovani su investitori iz Katara i Egipta. Planirano je da u okviru projekta, na površini od oko 63 hektara budu izgrađena marina, tri luksuzna hotela i 105 vila sa ukupno 5.000 kreveta. Gradonačelnik Ulcinja Ljoro Nrekić ranije je istakao da vrednost investicije iznosi između 600 miliona i miljardu evra, a Opština će tražiti saglasnost Ministarstva finansija za prodaju svog dela zemljišta čija se vrednost procenjuje na oko 20 miliona evra.



U okviru projekta planirana je izgradnja marine sa 147 vezova sa širokom promenadom, heliodromom i restoranima sa vidikovcem, kao i pristup za amfibijjske avione i hidro-avione. Bruto površina prvog hotela iznosi 32.000 m², sa 3.848 m² otvorenih bazena i 2.675 m²

sportskih terena. Predviđeno je da centralni rizort posede 652 smeštajne jedinice, sa ukupno 47.800 m² bruto površine, bazen od 2.500 m² i terene površine 2.546 m². Kazino hotel imaće 21.800 m², od kojih je 10.000 kvadrata predviđeno za kockarnicu.



MERCATOR PRODAJE TRŽNE CENTRE

SLOVENIJA – Kompanija Mercator početkom avgusta počela je prodaju 13 tržnih centara u zemljama regiona. Ovim kompanija nastavlja sa primenom strategije iz 2014. kada je odlučeno da se kroz projekat monetizacije imovine smanje dugovanja Mercator grupe i omogući ulaganje u osnovnu delatnost. Tako je prošle godine prodato deset tržnih centara u Sloveniji austrijskom investitoru Supernova, a ove godine na prodaju su tržni centar u Kopru, zatim četiri nekretnine u Hrvatskoj, šest u Bosni i Hercegovini, a dve u Srbiji. Sve nekretnine prodaju se po principu zakupa, pa će Mercator ostati zakupac nekretnina koje trenutno poseduje.

CTP ZAVRŠIO PRVI PROJEKAT U SRBIJI

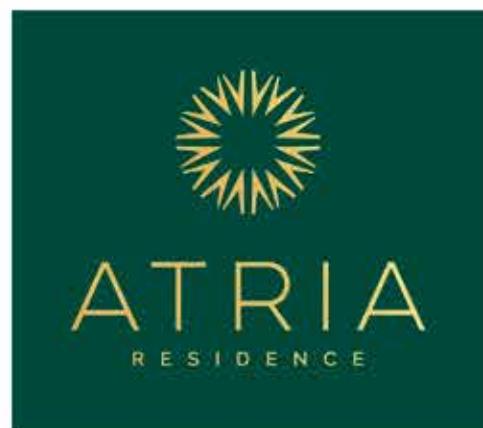
SRBIJA – Prvi projekat kompanije CTP Invest u Srbiji, CTPark Beograd Zapad, uspešno je završen. Logistički objekat u Šimanovcima uselio je i prvog zakupca, kompaniju Emmezeta, za koju je rezervisana polovina od ukupno 14.000 m² prostora. Završetak radova izведен je u planiranom roku i u okviru budžeta, a kompanija CTP uporedo radi na još tri projekta: u Novom Sadu u pripremnoj fazi za početak radova je izgradnja fabrike za kompaniju BMTS Technology, u Kragujevcu napreduje izgradnja još jednog logističkog centra, a plan je da 2020. godine CTP realizuje i projekat u Novim Banovcima i otvoriti najveći logistički centar u blizini Beograda, ukupne površine 75.000 m².





USKORO

Jedinstveni stambeno-poslovni kompleks na obodu zelene oaze i najviše kote Beograda, svojim stanarima ponudiće mesto za idealan dom – komforno stanovanje u mirnom okruženju, sa svim dodatnim pogodnostima koje doprinose kvalitetu života, uz prekrasne poglede na zalaske sunca, zelenu oazu i celokupnu gradsku panoramu.



ZA VIŠE INFORMACIJA
KONTAKTIRAJTE

West Properties
Tel: +381 60 07 19 265
E-mail: welcome@westproperties.rs

Pošaljite upit
skeniranjem QR koda



NEKRETNINE SE KUPUJU KAO INVESTICIJA

Pored zajedničkog rasta cena kvadrata u gotovo svim državama bivše Jugoslavije, potražnja za nekretninama ne jenjava

TEKST *Ivana Lakić*

Tržište nekretnina u regionu beleži visok nivo aktivnosti. „U Srbiji je ta aktivnost nešto viša nego kod suseda, prvenstveno zbog toga što je Beograd daleko veće tržište od tržišta drugih gradova u regionu. Postoje gradovi gde su cene više, ali ne sa tim obimom prometa koji postoji u Beogradu“, ističe Nenad Đorđević, predsednik udruženja Klastera nekretnine.

Pored zajedničkog rasta, svako tržište ima svoje osobenosti, pa tako u državama na Jadranu vlada najveće interesovanje za kupovinu, ali i izgradnju različitih kompleksa, što je posebno u Crnoj Gori dovelo do razvoja luksuznog turističkog segmenta nekretnina. U prestoničkim gradovima cveta stanogradnja. Raste aktivnost stranih investitora, ali se neki i povlače iz pojedinih zemalja.

Uz rast cena kvadrata, ono što je takođe zajedničko celom regionu je da se usled povoljnijih kamatnih stopa stambenih kredita, nekretnine sve više kupuju i kao investiciju.

„STAMPEDO“ CENA U HRVATSKOJ

Prema pisanju medija, u Hrvatskoj vlada „stampedo“ cena nekretnina. Razlog tome su, kako navode, podaci za prvo tromeseče 2019.



prema kojima su cene stanova u Hrvatskoj povećane 7,4%, a u Zagrebu čak 11,4%.

Dubravko Ranilović, predsednik Udruženja poslovanja nekretninama, Hrvatske gospodarske komore, kaže da ovi podaci nisu tačni. „Ako gledamo realizovane cene radi se o povećanju od okvirno 5% na godišnjem nivou. Često se za analizu pogrešno koriste tražene cene. Istina je da cene rastu i istina je da je u prvom kvartalu ove godine cena skočila za 3% i to je najviši porast cena nekretnina od početka krize 2008. godine, ali je rast u drugom kvartalu bitno usporen.“ Kako objašnjava naš sagovornik, cene starogradnje nastoje da prate novogradnju, ali se ne ostvaruju želje svih prodavaca, pa dolazi do usporavanja tržišta.

Vlada Hrvatske sprovodi i posebne mere podsticaja u vidu subvencionisanih kredita pri kupovini stanova za određene kategorije stanovništva. Kako objašnjava naš sagovornik u pitanju je nastojanje Vlade Republike Hrvatske da pomogne mladim ljudima pri kupovini nekretnine i da zaustavi ili uspori njihovo iseljavanje. Ipak, kako naglašava, subvencije koje podstiču dalje zaduživanje nisu prava mera. „Ovakav tip subvencija mogu koristiti samo

Stranci su tokom prošle godine u Crnoj Gori kupili nekretnine u vrednosti od

182,6
miliona evra



VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE DONELA JE ODLUKU O SNIŽAVANJU PDV-A NA NEKRETNINE DO 120 KVADRATA I TIME STABILIZOVALA TRŽIŠTE

kreditno sposobni građani, pa smatramo da mera ne dotiče one kojima je bila namenjena. Drugi problem ove mere je što se realizuje u jednom delu godine, pa usled povećane potražnje u kraćem razdoblju, ove subvencije utiču i na rast cena nekretnina“, objašnjava Ranilović. „Porastom cene se svakako umanjuje i efekat subvencije u kojem će država plaćati kupcima pola rate kredita prvih pet godina.“

BUM STANOGRADNJE U SRBIJI

Beogradom već nekoliko godina vlada prava ekspanziju stanogradnje, kao i rekordi u visini cene kvadrata koji konstantno rastu. Na pojedinim ekskluzivnim lokacijama u okviru luka-suznih projekata dostižu i 5.000 evra.

„U poslednje tri godine obim prodaje nekretnina porastao je oko 30 odsto, a glavni razlog

tome leži u kamatama na stambene kredite koje su značajno smanjene i niskoj kamati na štednju, pa tako ogroman broj građana i privrede nekretnine kupuju kao investiciju“, objašnjava nam Nenad Đorđević, predsednik Upravnog odbora Klastera nekretnine.

Izgrađena čitava naselja daju potpuno nove obrise pojedinim delovima grada, a najveća aktivnost, ako zanemarimo Beograd na vodi, vlada u Novom Beogradu, u Bloku 65 gde nekoliko investitora gradi desetine hiljada kvadrata. Tu je trenutno u izgradnji završna faza kompleksa West 65, gradi se Savada 3, Exing, prvi kondominijum na ovoj strani reke Wellport iza kog stoje izraelski investitori, kao i kompleks Zepterra koji je po prvi put na tržište stanogradnje u Srbiji uveo i kineskog investitora iz Hong Konga koji gradi ovaj projekat zajedno sa Zepter Group, a kako se može čuti postoje planovi za dalji razvoj ove lokacije.

Već nekoliko godina primetan je novi trend u izgradnji rezidencijalnih kompleksa, a to su kondominijumi koji svojim sadržajima pružaju viši kvalitet života. U ovom segmentu prednjače izraelski investitori. Tako Shikun & Binui Group trenutno gradi prvi kondominijum na Novom Beogradu u koji investiraju 130 miliona evra, a iza sebe već imaju završen projekat Central Garden i Voždove kapije.

Sve više se grade i rezidencijalne kule. Tako su trenutno u izgradnji kula u okviru kompleksa West 65, Skyline kompleks, kao i kula Beograd u okviru projekta Belgrade Waterfront koja će ponuditi kolekciju brendiranih stanova.

Beograd pati od nedostatka slobodnih i iskoristivih lokacija za gradnju. Investitori se bore za najtraženije lokacije u srcu prestonice, držeći se delova grada sa razvijenom infrastrukturom. Nedavno je u Beogradu prodato građevinsko zemljište na dve ekskluzivne lokacije za ukupno 52 miliona evra.

Iako se sve više mogu čuti priče o „pučanju beogradskog balona“ predesnik Upravnog odbora Klastera nekretnina kaže da će se blagi trend rasta zadržati. „Moguće je da će cene

BOSNA OSTALA BEZ ARAPSKIH INVESTICIJA



Velike arapske investicije najavljujivane prethodnih godine su utihnule. Veliki projekti poput stambenog naselja Buro Ozone na Bjelašici, nedaleko od Sarajeva više se ne pomenu. Poslednja informacija početkom godine kaže da emiratska kompanija Buro International još nije platila opštini kupovinu zemljišta na kojem je trebalo da nikne projekat vredan 2,25 milijardi evra. Slično je i sa nizom drugih sličnih projekata čija se gradnja najavljuvala na perifernim delovima Sarajeva, ali i u drugim područjima BiH.



za dve godine dostići svoj vrhunac i neku stagnaciju, ali će investiranje u nekretnine gledano u srednjoročnom periodu ostati interesantno investitorima u Srbiji“, smatra Đorđević.

SLOVENIJA STABILIZOVALA TRŽIŠTE

Cene stanova u Sloveniji tokom 2017. skočile su za 11%. Značajan porast uslovila je visoka tražnja uz nedostatak novih građevinskih projekata na tržištu, posebno u Ljubljani. Kako bi stabilizirala tržište Vlada Republike Slovenije donela je odluku o snižavanju PDV-a na nekretnine do 120 kvadrata i time rešila problem, koji trenutno postoji u Hrvatskoj.

U međuvremenu, aktivirali su se i investitori, pa je i taj segment tržišta oživeo. Najavljeni su izgradnja nekoliko velikih stambenih kompleksa, kao i brojnih manjih stambenih zgrada. U

pitanju su investitori već prisutni na tržištu nekretnina Slovenije.

Najveći projekti u Ljubljani koji su završeni tokom 2018. godine uključuju Ypsilon sa 91 stanicom, Luwigana sa 63 luksuzna stana i Belle vie Tivoli sa 195 stanova. Spektra Invest i Zetogradnja razvijaju u Ljubljani dva nebodera, sa 22 sprata iznad zemlje u kojima će biti smešteno 220 stambenih jedinica.



**MOGUĆE JE
DA ĆE CENE
NEKRETNINA
U SRBIJI ZA
DVE GODINE
DOSTIĆI SVOJ
VRHUNAC I
STAGNACIJU**

**NEDOSTATAK
REGULATIVE
U POJEDINIM
ZEMLJAMA
REGIONA**



Predsednik Upravnog odbora udruženja Klaster nekretnina, Nenad Đorđević, naglašava da Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti koji postoji u Srbiji, Hrvatskoj i Sloveniji, značajno uređuje tržište nekretnina. „Nedostatak ovakve regulative u drugim državama bivše Jugoslavije, kao i Bugarske, Rumunije i Grčke doprinosi nelojalnoj konkurenциji i generalno ne tako dobro organizovanom radu agencija.“ Bez obzira na postojanje regulative, kao savet ističe da građani vode računa sa tim posluju i da se obraćaju renomiranim kompanijama za promet i zakup nekretnina koje posluju po svetskim standardima.



Skok cena
nekretnina u
Hrvatskoj od

30%

naјвиши je porast
cena od početka
krize 2008.

RUSKI KUPCI PREDNJAČE U CRNOJ GORI

Stranci su tokom prošle godine u Crnoj Gori kupili nekretnine u vrednosti od 182,6 miliona evra, pokazuju zvanični podaci Centralne banke Crne Gore. Tradicionalno najveći kupci su bili Rusi, koji su u periodu od 2005-2010. godine kupili oko 100.000 nekretnina, a vodeći ruski dnevnik Nova gazeta, svojevrećeno je pisao da su Rusi vlasnici 40% nekretnina u Crnoj Gori. I nakon priča da se polako povlače iz ove zemlje, kompanije i fizička lica iz Ruske Federacije su lani kupili nekretnine za 38,9 miliona evra.

Polako ih sustižu turski državljeni koji su ukupno prošle godine u kupovini nekretnina uložili 25,1 miliona evra. Odmah iza njih nalaze se državljeni Srbije koji su za nepokretnosti u ovoj zemlji dali 14,5 miliona evra.



Ono što se posebno ističe u tržištu nekretnina Crne Gore je razvoj luksuznih turističkih kompleksa. Tako sve više kupaca koji žele da investiraju privlače Porto Montenegro u Kotorskom zalivu, Dukley Gardens luksuzni projekat koji je razvila Stratex Grupa, Domxxi u blizini Budve. Luštica bay će po završetku izgradnje imati više od 1.000 jedinica, preko 500 rezidencijalnih vila. Azmont u Kumboru gradi luksuzni rizort Portonovi.

**JADRAN
NAJINTERESANTNIJI
STRANCIMA**



Interes stranaca za ulaganje u nekretnine u Hrvatskoj je konstantan od početka 90-tih godina. „Na godišnjem nivou stranci, kao fizička lica kupe između 5.000 i 6.000 nekretnina, a u navedeni broj ne ulaze investitori koji nekretnine kupuju putem kompanija osnovanih u Hrvatskoj”, ističe Dubravko Ranilović, predsednik Udrženja poslovanja nekretninama Hrvatske gospodarske komore.

Kako navodi treba razlikovati one strane državljanе koji nekretnine kupuju za vlastite potrebe, od onih koji investiranjem očekuju povrat svog ulaganja.

„Interes ovih kupaca pre svega je fokusiran na turističke nekretnine na obali i u Zagrebu, a delom i u poslovne nekretnine poput šoping centara i poslovnih objekata.“

JOŠ JEDAN „KLJUČ U RUKE“

SRBIJA - Nakon uspešno izgrađenih Stop Shop ritejl parkova u Nišu, Lazarevcu, Valjevu i Vršcu za koje je kompanija Konstruktor bila angažovana kao generalni izvođač radova, svečano je otvoren još jedan Stop Shop kompleks na novoj lokaciji u Sremskoj Mitrovici. Površina novog objekta, jubilarnog desetog Stop Shop parka u Srbiji, iznosi 7.000 kvadratnih metara, uz 16.000 kvadrata spoljnog uređenja. Ovo je peti objekat u kontinuitetu koji je kompanija Konstruktor izgradila prema sistemu „ključ u ruke“, kao i prema najvišim standardima kvaliteta za renomiranog



austrijskog investitora Immofinanz. Konstruktor je bio angažovan na izvođenju svih arhitektonsko-građevinskih radova, termotehničkim, hidrotehnič-

kim i elektro instalacijama, enterijerskim završno-zanatskim radovima, kao i na svim radovima na parternom uređenju kompleksa.



NOVI ŠOPING CENTAR OD 12 MILIONA EVRA

SRBIJA - Kruševac i okolina dobiće prvi šoping centar 26. septembra za kada je zakazano svečano otvaranje Kruševac Shopping Parka. Investicija iza koje stoji kompanija NEPI Rockcastle iznosi 12 miliona evra. Ukupna izgrađena površina lokalata za izdavanje prostire se na 9.000 kvadrata, uz mogućnost proširenja koje je planirano za drugu fazu projekta. Novi šoping centar u svojoj ponudi okupiće široku lepezu domaćih i internacionalnih brendova koji će svoju ponudu predstaviti u 17 lokala. Kompanija Nepi Rockcastle u svom portfoliju u Srbiji ima neke od najvećih tržnih centara, kao što su Šoping centar Kragujevac Plaza (GLA 22.292m²) i Šoping centar Promenada Novi Sad (GLA 49.000 m²), koji je ujedno i najveći šoping centar u Srbiji.

PREMIJERNO PREDSTAVLJANJE PORTONOVİ PROJEKTA

CRNA GORA - Prva faza ekskluzivnog projekta Portonovi, smeštenog na ulazu u Bokokotorski zaliv, otvorena je početkom avgusta, a ovaj kompleks već se svrstao među najprestižnije rezidencijalne projekte u ovom delu Evrope. U okviru prve faze izgradnje kompleks na raspolažanju ima 214 ekskluzivnih rezidencijalnih jedinica u Portonovi naselju i Marina rezidencijalnom delu. Sa radom je počela i D-Marin Portonovi marina sa 238 vezova. Otvaranje prvog One&Only Resorta sa Espace Chenot Health Wellness Spa centrom planirano je za 2020. godinu. Ovaj nesvakidašnji rizort koji se prostire na 26 hektara zaštićenog obalnog područja i 1,8 km same obale, premijerno će tokom septembra biti predstavljen i u Beogradu.



NAJVEĆI TURISTIČKI PROJEKAT U CRNOJ GORI

Luštica Bay će ponuditi širok spektar nekretnina za stanovanje i poslovnih prostora, dve moderne luke, sedam hotela, šampionski golf teren

Sofisticirano mediteransko naselje Luštica Bay, ostvarilo je zapažene rezultate u protekloj godini otvarajući vrata prve faze projekta kao potpuno nova destinacija. Vlasnicima stanova i gostima Luštica nudi pogodnosti svetske klase – šetalište pored obale ispunjeno različitim sadržajima, od prodavnica i restorana do kulturnih prostora sa bogatim programom tokom cele godine. Poštovaočima golfa na raspolaganju su tereni sa panoramskim pogledom na zaliv, a za ljubitelje nautike marina nudi veze za jahte do 45m uz profesionalnu podršku.

MARINA VILLAGE

Marina Village rezidencije nalaze se u okviru mirne zone, a u ponudi su jedinice različite strukture - od studija do trokrevetnih apartmana, izgrađene po najvišim, održivim standardima. Svojim izgledom podsećaju na staru obalu Crne Gore, a enterijer nudi savremene prostore ispunjene svetlošću sa savršenim pogledom na more sa privatnih balkona, luksuznim sadržajima, zajedničkim bazenima i vrtovima. Preostalo je svega 20 odsto apartmana spremnih za useljenje, čija se cena kreće od 336.000 evra.

AZARA VILE

Kombinujući mediteranski duh sa savremenim sjajem, nove Azara vile u zalivu Luštica redefinišu značenje luksuznog života kraj obale. Zauzimaju najekskluzivniju lokaciju u zalivu i predstavljaju rajsko utočište nadomak centra grada, marine i rive. Svaka od luskuznih vila ima svoj privatni prilaz, mirnu baštu, kao i pogled na zaliv, a njihov dizajn i sadržaji mogu biti prilagođeni shodno željama kupca.



Chedi Residences predstavalju i atraktivnu priliku za ulaganje uz bezbedan program iznajmljivanja koji garantuje povrat investicije od

5%

THE CHEDI RESIDENCES

Ekskluzivne rezidencije hotela sa pet zvezdica međunarodnog lanca The Chedi nude pak novu vrstu Luštica iskustva. Chedi je sa dva restorana, tri bara, centrom za događaje, plesnom dvoranom, fitness salom, wellness spa centrom, zatvorenim i otvorenim bazenima, mnogo više od običnog hotela. Chedi rezidencije odražavaju izvanredan ambijent prozračnim enterijerima, prirodnim materijalima, umirujućom paletom boja i visokokvalitetnim nameštajem. Bilo da su u pitanju studio apartmani, stanovi ili pen-

thouse, svaka jedinica poseduje sopstveni prostrani balkon sa pogledom na more.

Chedi Residences predstavalju i atraktivnu priliku za ulaganje uz bezbedan program iznajmljivanja koji garantuje povrat investicije od pet odsto. Dodatno, nova ponuda Luštice pruža i opciju plaćanja u ratama na kvartalnom nivou.

CENTRALE

Započeta je i gradnja naselja Centrale, novog kosmopolitskog centra zaliva Luštica. Centrale sa svim prednostima gradskog života na svom pragu idealan je za mlade profesionalce i porodice. U ponudi su stanovi čija površina varira od garsonjera do trosobnih apartmana, projektovanih prema ekološkim standardima i inspirisanim autohtonim arhitekturom.

Svojom kompletном ponudom Luštica Bay stvara način života koji će trajati generacijama koje dolaze.



RE/MAX®

ROYAL



+ 381 11 40 220 40
www.remax.rs/Royal

Reg. No. 1127



ROYAL REAL ESTATE

Exceptional Properties. Exceptional Clients.

STOP SHOP RITEJL PARKOVI OSVAJAJU DOMAĆE TRŽIŠTE

Poznati miks zakupaca i pristupačne cene pokazali su se kao recept za uspeh STOP SHOP koncepta

Širenjem portfolija na 90 lokacija u Evropi, IMMOFINANZ je ispunio svoj cilj za 2019. godinu. „Naše najnovije akvizicije obuhvatile su šest potpuno izdatih ritejl parkova u Sloveniji i Poljskoj, kao i u hrvatskom gradu Valpovo. Uz to, nedavno smo otvorili 10. STOP SHOP u Srbiji, u Sremskoj Mitrovici, a očekujemo rast prodaje u svim zemljama gde smo prisutni sa STOP SHOP brendom“, navodi Joško Piteša, menadžer operacija kompanije IMMOFINANZ za Srbiju.

Čini se da ovakav vid maloprodajnih centara preuzima primat na tržištu. U čemu je njihova prednost?

— STOP SHOP ritejl parkovi idealni su za cenovno orijentisane porodice i nude bogatu ponudu sa sjajnim odnosom cene i kvaliteta. Sa konceptom osmišljenim za celu porodicu, STOP SHOP se fokusira na kupca, sa idejom da svako može da pronađe nešto za sebe na jednom mestu. U svim našim objektima nudimo dodatne usluge koje unapređuju kvalitet boravka. Posetioci traže dodatne aktivnosti kako bi kvalitetno proveli vreme i zato naši STOP SHOP ritejl parkovi nude širok spektar gastronomskih i zabavnih sadržaja, kafiće, dečija igrališta, dovoljno parking mesta i besplatan internet.



Koliko još ima prostora za izgradnju novih objekata ovog tipa ili tržišta regiona postaju prezasićena?

— STOP SHOP brend je decentralizovan format i naša najveća prednost u pogledu konkurenциje je ta što smo odlučili da se fokusiramo na male gradove koji obuhvataju od 30.000 do 150.000 stanovnika, sa ciljem da im dovedemo svetske brendove. Želimo da iskoristimo taj postojeći tržišni potencijal. Ciljano biramo nove lokacije izvan blizine konkurenata, što je ujedno i pomoglo IMMOFINANZ-u da postane vodeći ritejl investor u Srednjoj i Istočnoj Evropi.

Prosečno ulaganje IMMOFINANZ-a po ritejl parku iznosi

10

miliona evra



JOŠKO PITEŠA

Menadžer operacija kompanije IMMOFINANZ za Srbiju

Koliko ste zadovoljni poslovanjem u Srbiji i regionu i ostvarenim rezultatima?

— Kada smo 2015. došli na tržište, početna investicija IMMOFINANZ-a u Srbiji iznosila je 60 miliona evra. Vremenom smo povećali ulaganja na 112 miliona evra jer smo bili više nego zadovoljni razvojem poslovanja u Srbiji. Dolaskom STOP SHOP ritejl parkova obezbeđeno je 1.700 radnih mesta u Srbiji. Takođe, naše akvizicije u Sloveniji i Hrvatskoj otvorile su nam nove mogućnosti i ohrabrike nas da se razvijamo u ovom rastućem području. Iz tih razloga, veoma smo zadovoljni poslovanjem u Srbiji i regionu, te ćemo i dalje nastojati da opravdamo povereњe naših kupaca.

Koja su očekivanja i planovi kompanije IMMOFINANZ u Srbiji u narednom periodu?

— Iskustvo iz srpskih gradova podstaklo nas je da se dalje širimo sa našim STOP SHOP bandom na obećavajućem tržištu u Srbiji, gde vidimo ogroman potencijal zahvaljujući očekivanom rastu ekonomije i povećanju poverenja potrošača. Novi projekti će biti sprovedeni u budućnosti, a kao što smo i obećali, tu smo da ostanemo.

**STOP
SHOP**

Easy Shopping

UPOZNAJTE STOP SHOP! RITEJL PARK ZA UGODNU KUPOVINU

STOP SHOP, ritejl brand kompanije IMMOFINANZ, nudi miks domaćih i međunarodnih prodavnica sa odličnim odnosom cene u odnosu na kvalitet, kao i specijalne usluge poput modernog koncepta brze hrane, prostranog parkinga i igrališta za decu. Na 80 lokacija u devet zemalja, STOP SHOP predstavlja pogodan ambijent za sve porodice koje su cenovno orijentisane.

RASTITE SA NAMA!

STOP SHOP Čačak | STOP SHOP Niš | STOP SHOP Valjevo | STOP SHOP Lazarevac | STOP SHOP Požarevac | STOP SHOP Vršac | STOP SHOP Subotica | STOP SHOP Borča | STOP SHOP Smederevo | STOP SHOP Sremska Mitrovica

BEOGRAD JOŠ UVEK NIJE DOVOLJNO SKUP

Imajući u vidu obim potražnje, cene nekretnina u srpskoj prestonici nisu visoke, ali je tržište siromašno kvalitetnom ponudom

TEKST *Ivana Lakić*

Foto: Ivan Grujić

Iako beogradsko tržište nekretnina svedoči bumu kakav nije postojao još od 60-ih godina 20. veka, u ponudi je jako mali broj kvalitetnih nekretnina, ističe Nenad Stojanović, vlasnik i direktor agencije R.E.A.L. Consulting. „Ne govorim samo o novogradnji, već i starogradnji koja je nicala bez preteranih planova. Oduvek su bili na ceni stanovi sa funkcionalnim rasporedom prostorija, sa dobrom orijentacijom i naravno na dobroj lokaciji, a takvih je malo.“

NAJPOPULARNIJE LOKACIJE

Tražnja nikada ne manjka za nekretninama u Krunskoj ulici, na potezu od Kalenić pijace pa do Andrićevog venca, a sve je veća i u novim pešačkim zonama Gornjeg Dorćola. „Ponuda u ovim delovima grada je vrlo ograničena. Cena starogradnje na Vračaru se kreće od 2.500 evra po kvadratu i ide na više ukoliko se nekretnina nalazi u sređenom objektu. Kod novogradnje cene na ovim lokacijama su uveliko prešle 3.000 evra po kvadratu. Razlog za stagnaciju ili pad cena u ovom reonu nema i smatram da će i u narednom periodu beležiti rast“, navodi Stojanović.

Kako ukazuje naš sagovornik postoje i razlike u ceni na samoj mikrolokaciji. Stoga je bitno da kupci znaju u šta tačno ulažu novac, a u agenciji R.E.A.L. Consulting u kratkom roku daće im savet po pitanju odnosa cene i kvaliteta a shodno zahtevima njihove potražnje.

„Brzi smo i direktni, pogotovo kada se radi o kupovini nekretnine kao investicije, kada je vrlo važno znati za koliko bi takva nekretnina mogla da se rentira“; navodi Stojanović čija agencija sarađuje sa diplomatskim predstavništvima i brojnim kompanijama, mahom francuskog porekla, imajući u vidu da su član Francusko-srpske privredne komore i da je agencija frankofona, što je retkost na tržištu.



**NENAD
STOJANOVIC**
Vlasnik i direktor,
R.E.A.L. Consulting
Nekretnine

**R.E.A.L.
CONSULTING
PREVASHODNO
JE USMEREN NA
EKSKLUZIVNE
DELOVE BEOGRADA,
POPUT CENTRA
GRADA, VRAČARA,
SENJAKA, DEDINJA**

FOKUSIRANOST NA LUKSUZNE NEKRETNINE

R.E.A.L. Consulting prevashodno je usmeren na ekskluzivne delove Beograda, poput centra grada, Vračara, Senjaka, Dedinja. „Svaki deo grada ima svoje specifičnosti. Kako biste pružili kvalitetnu uslugu neophodno je da se fokusirate na određeni segment, da upoznate kulturu tog kraja, šta se nalazilo na pojedinim lokacijama, kao i šta će se nalaziti u budućnosti, ko živi na tom području“, navodi Stojanović koji je nekretninama počeo da se bavi na tržištu Pariza. Upravo u prestonici Francuske se i rodila njegova ljubav prema arhitekturi, što je ujedno i razlog da po povratku u Srbiju otvorи agenciju usko specijalizovanu za promet lukuznih nekretnina.

U ponudi agencije nalaze se i stambeni objekti novogradnje, poput projekta u Sazonovoј ulici, na Voždovcu u Milovana Marinkovića, zatim objekat u Kneginje Zorke koji je u postupku dobijanja upotrebljene dozvole, a u pripremnoj fazi je projekat u Golovordijevoj.

Kičevska 3, Beograd, Srbija · 381 11 40 32 565 · www.flatrentbelgrade.com



GOLSVORDIJEVA 4

Moderna zgrada u neposrednoj blizini Krunskog venca ubrzo na tržištu!

RUMUNIJA SVE INTERESANTNIJA INVESTITORIMA

Tokom prve polovine godine u sektor nekretnina u Rumuniji uloženo je oko 345 miliona evra



Tržište nekretnina u Rumuniji sve više dobija na značaju čemu svedoče visoka ulaganja u ovaj sektor, a očekuje se da će do kraja ove godine premašiti vrednost od 1,1 milijardi evra. Ovo je još jedan dokaz da je Rumunija postala jedan od najatraktivnijih regionala centralne i istočne Evrope. Donedavno su investitori sa ciljem diverzifikacije portfelja imovine svoju pažnju uglavnom usmeravali na Varšavu, Prag i Budimpeštu, koje su i dalje atraktivne lokacije koje pružaju povoljne uslove za ulaganje, ali se primećuje značajan porast investicija u Rumuniju, posebno glavni grad ove zemlje.

Prema istraživanjima svetske kompanije za promet nekretnina JLL, očekuje se da će do kraja 2020. Rumunija postati druga po veličini privreda u regionu centralne i istočne Evrope i da će nastaviti da privlači investitore, ne samo evropske, već i one iz Južne Afrike, Kine i SAD. Sa celogodišnjom stopom rasta BDP-a koja će verovatno biti veća od 4% Rumunija beleži izvanredne ekonomski rezultate u od-

62%

ukupnog obima ulaganja u rumunsko tržište nekretnina odnosi se na poslovne prostore

nosu na druge ekonomije CEE regionala. Stoga i Colliers International Rumunija ocenjuje da postoji povoljna perspektiva rumunskog tržišta nekretnina, koje je u prvoj polovini ove godine već ostvarilo dobre rezultate, među kojima su kancelarijski i investicioni segment postali dinamičniji od pojedinih tržišta Evrope.

Kako navodi izveštaj Colliers International Rumunija kada su u pitanju poslovni prostori u prvoj polovini 2019. u Bukureštu završeno je oko 185.000 kvadrata, čime je ponuda modernog kancelarijskog prostora u ovom gradu dostigla 2,6 miliona kvadratnih metara. Među najvećim projektima izdvajaju se: sedište kompanije Renault (47.000 m²), Business Garden Bucharest (preko 41.000 m²), The Mark i treća faza izgradnje Oregon Parka (25.000 m²), Timpuri Noi Square C i The Bridge II (20.000 m²). Prilikom završetka izgradnje nivo izdatog prostora u ovim objektima bio je na oko 75-80 odsto.

Očekuje se da će do kraja godine biti završeno novih 150.000 m² kancelarijskog prostora i više od 230.000 kvadrata tokom 2020. godine, uz procenu da će stopa neizdatog prostora sa 10% u ovom trenutku porasti na 13%.

Na tržištu industrijskih nekretnina, oko 300.000 m² novog, modernog skladišnog prostora završeno je u prvoj polovini 2019, a 40% od tog je u Bukureštu. Pored glavnog grada, investicije su i dalje uglavnom usmerene na gradove u regionu Transilvanije, gde se nalazi trećina novih industrijskih i logističkih prostora. Do kraja godine na tržištu bi moglo da se nađe oko pola miliona novih kvadrata, što bi ukupnu količinu skladišnog prostora u Rumuniji podiglo na 4,7 miliona kvadrata.

Kada govorimo o retail sektoru procene su da će nova ponuda obuhvatiti 216.000 kvadrata što je uvećanje od 50% u odnosu na 2018. godinu i najviši iznos još od 2011. godine. Glavni fokus investitora je na izgradnji ili rekonstrukciji manjih retail parkova u blizini stambenih područja.



FOKUS

Svetski trendovi
i zanimljivosti iz sveta nekretnina
i građevinarstva



Strane

33-60

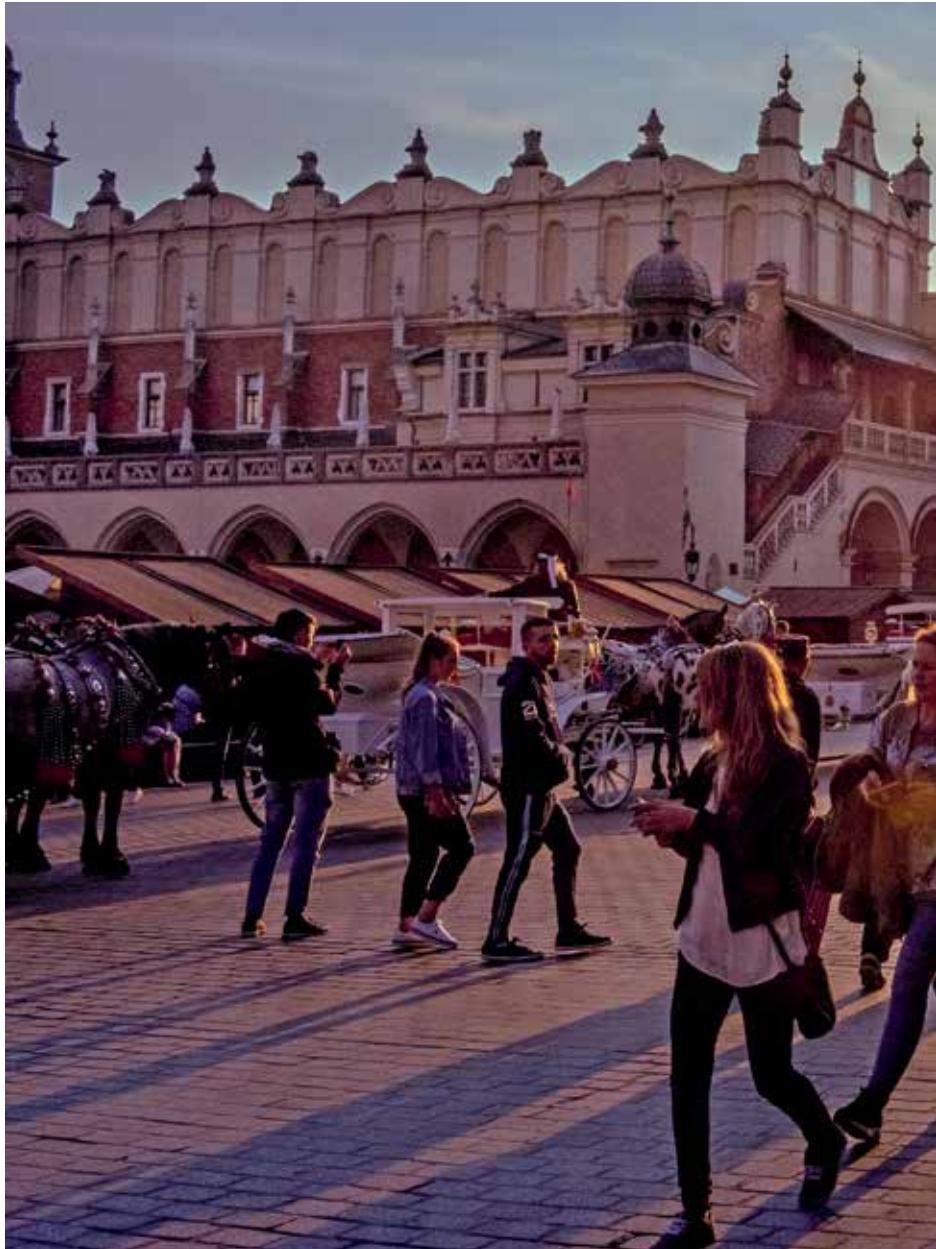
PEŠAČKE ZONE POVEĆAVAJU CENU KVADRATA

TEKST *Irina Maksimović*

Brojni primeri svetskih gradova ukazuju kako urbana matrica koja se prilagođava ljudima, a ne vozilima, podiže kvalitet života, ali utiče i na lokalnu ekonomiju

Nova era sa sobom donosi tehnološki unapređene vrednosti iz prošlosti. Sve više se vodi računa o zdravlju, samim tim veća je briga o ishrani, izboru prevoznih sredstva i, naravno, mestu i kvalitetu životnog prostora. Investitori, s druge strane, pribegavaju izgradnji pametnih stanova, a urbanistički planovi proširuju gradske pešačke zone kako bi smanjili saobraćajni pritisak na centar i nivo zagađenosti.

Centar grada danas ima veoma važnu ulogu za sve građane regiona u kome se nalazi. U njega oni dolaze na posao, radi obrazovanja, kulturnih aktivnosti ili provođenja svog slobodnog vremena. O tome kako se izboriti sa mobilnoću, sa sve većim problemom zagadenoći od prevelikog saobraćaja, kao i o rešenjima



VIŠE CENE

Od 2010. godine u pešačkim zonama u SAD-u rentiranje poslovnog prostora poraslo je za 105%, a renta za maloprodajne trgovinske radnje veća je za

121%

za one koji žive u tom uzburkanom gradskom jezgru, ukazuju brojni primeri iz sveta.

PIONIRSKI PRIMER KOPENHAGENA

Kada je reč o urbanističkim rešenjima od velikog uticaja na zdraviji život u gradovima, svakako moramo da pomenemo grad pionir u tome, Kopenhagen. Velike studije o javnom životu u centru Kopenhagena pravljenje su više od 20 godina. Urbanisti i gradska vlast oduzimali su deo po deo centralnog gradskog jezgra automobilima i ulice pretvarili u zone samo za pešake i bicikliste. Skeptični građani su se u početku bunili, ali su vremenom shvatili da će od toga imati višestruke koristi. Gradene su velike podzemne garaže koje su mogle da prime sve one koji dolaze iz predgrađa ili drugih



gradova. Osim što je, pre skoro 60 godina postao turistička atrakcija sa najdužom pešačkom ulicom na svetu Stroget, Kopenhagen je inspirisao mnoge gradove širom sveta da učine isto. Čist vazduh, okruženje bez saobraćajne buke, a u centru zbivanja, sve to uticalo je i na stalni porast cena nekretnina u pešačkim zonama i taj trend se nastavio do danas.

Iako je biciklizam odavno u danskoj tradiciji, urbanisti Kopenhagena napravili su korak unapred integrišući biciklizam u svoje urbanističke planove. Omasovili su biciklizam tako da danas preko 50 odsto građana Kopenhagena svakodnevno vozi bicikl, jer se na taj način brže i jednostavnije kreću po gradu. Kada je održivost u pitanju, smanjenjem zagadenja od saobraćaja i gradnjom pametnih kuća Kopenhagen će dati svoj odgovor klimatskom planu,

pa će, kako najavljuju do 2025. godine biti grad bez ugljen dioksida.

O tome koliko je ovakav urbanistički plan uticao na kvalitet života građana glavnog grada Danske, govore činjenice: smanjenje buke, zagađenja vazduha i emisije CO₂; zdraviji građani; jeftinije održavanje infrastrukture; jednostavniji pristup; kvalitetniji život u gradu; 230 miliona evra godišnje uštede za zdravstvene troškove.

Gledano iz ugla profita, trgovinski centri, radnje, restorani, kafeterije svake godine beleže zavidan rast, a cene stanova u Kopenhagenu su u stalnom porastu, a od 2012 do 2019. godine uspinju se i za vrtoglavih 80 odsto više. Od 1992, od kada se prati cena kvadrata ove 2019. godine, zabeležena je najveća cena kvadrata u Danskoj.

Urbanistički plan Kopenhagena donosi i godišnje uštede za zdravstvene troškove od **230 miliona evra**

VIŠE POSLA, BOLJE ZDRAVLJE

Detroit, Njujork, Denver, Boston, Washington, London, Berlin, Amsterdam, Ženeva, Milano, Madrid, samo su neke od svetskih metropola koje sprovode proširenje pešačkih zona u centralnom gradskom jezgru. Milano će potpuno zatvoriti za saobraćaj istorijski centar grada, dok je Madrid u susret merama protiv zagađenja minimizirao saobraćaj u centru grada svima onima koji tu ne žive. U Ženevi i Amsterdamu još su davno rešili dostupnost centru, tako što pešaci dele svoj prostor sa tramvajima.

Više posla, bolje zdravlje, lakši pristup za one koji žive u pešačkoj zoni, deo su uspešnog projekta „Foot Traffic Ahead“ u realizaciji Centra za nekretnine, urbanista sa Univerziteta Džordž Vašington i još nekoliko organizacija iz američkog grada Detroit. Iako je na 23. mestu u SAD u odnosu na 10 procenta pešačkih zona od svoje ukupne površine, od 2010. godine, kada je projekat krenuo u realizaciju, nekretnine u pešačkim zonama Detroita se prodaju i rentiraju znatno više od onih u zonama vožnje.

Prema najnovijem izveštaju iz maja 2019. godine „Foot Traffic Ahead“, uticaj pešačkog urbanizma na nekretnine u SAD je prilično očigledan. Svaki metar pešačke zone opravdao je ovo planiranje. Doneo je boljšitak u svakom pogledu, a posebno u ekonomskom. Od 2010. godine u pešačkim zonama ren-

tiranje poslovnog prostora poraslo je za 105 odsto, a renta za maloprodajne trgovinske radnje veća je za 121 odsto.

ZAGREB USMEREN NA GLAVNE PEŠAČKE ZONE

Kada je reč o gradovima u našem okruženju, u prezasićenom maloprodajnom tržištu nekretnina u Zagrebu investitori su svoju pažnju usmerili na glavne pešačke zone i na repozicioniranje starijih maloprodajnih objekata. Tokom 2018. godine tržište nekretnina je u porastu zbog dolaska novih međunarodnih brendova, kao i onih koji proširuju svoju maloprodajnu mrežu sa fokusom na atraktivne lokacije u glavnim pešačkim zonama. Ako bismo uporedili cene zakupa prostora na mesecnom nivou, to bi izgledalo ovako: u tržnim centrima iznose 19-22 evra po metru kvadratnom, dok u pešačkim zonama u centru grada iznose 45-70 evra po kvadratu. Ipak, najtraženiji su ulični lokali čije se cene najma kreću u velikom rasponu, a idu i do 100 evra po kvadratu. U Splitu i preko 100 evra, a u Dubrovniku su često i veće od 200 evra po kvadratu.

Turistički bum koji je zahvatio Zagreb u protekle dve i po godine, čini se da stiže i do Beograda. Kada su zagrebački stanovi u pitanju, u centru grada, posebno u pešačkim zonama, teško se mogu naći stanovi na prodaju usled eksplozije iznajmljivanja po principu stan

**U HRVATSKIM
GRADOVIMA
NAJTRAŽENIJI
SU ULIČNI
LOKALI ČIJE SE
CENE NAJMA
KREĆU I PREKO
100 EVRA PO
KVADRATU**

TRANSFORMACIJA SRPSKE PRESTONICE

Marko Stojčić,
Glavni urbanista grada Beograda



U Beogradu je svake godine za 11.500 više automobila, a vekovima stara urbana matrica centralnih gradskih opština je neadekvatna da prihvati toliki broj vozila. Danas većina gradova u svetu teži ka tome da ima nullu emisiju ugljen dioksida. To je borba koju smo i mi otpočeli. Mi nemamo drugi Beograd, niti drugu zemlju, pa je zato neophodno da smanjimo emisiju štetnih gasova. Jedan od osnovnih načina za to je smanjenje automobilskog saobraćaja u centru grada, ali i u svim ostalim delovima grada.

S druge strane, Beograd postaje ozbiljna turistička destinacija. Arhitektura našeg grada, koju sve više upotpunjaju rekonstruisani objekti ili oni kojima predstoji rekonstrukcija, je nešto što možemo da pokažemo svima kao ponos razvoja arhitekture i urbaniteta Beograda. Iz toga proizilazi da je sasvim logično da neke saobraćajnice postanu zone samo za pešake. Ono što



na dan. Sve to dodatno je uzrokovalo osetan porast cene stanova i do devet odsto u 2018. u odnosu na 2017. godinu sa tendencijom rasta.

ŠTA SE OČEKUJE U BEOGRADU

U Beogradu se gradske vlasti već nekoliko decenija bore sa pretvaranjem saobraćajnih zona u strogom centru grada u pešačke. Taj se proces uvodi sporo, jer smo mi, izgleda još „teži“ od Danaca, a i nedostaje nam jedan veoma bitan detalj – metro. U poslednje vreme taj proces se prilično ubrzava. Da li to treba da brine vlasnike nekretnina? Očigledno ne. Iako su cene stanova u ovim zonama već prilično visoke, sudeći po iskustvima širom sveta Beograđani očigledno ne treba da se brinu o rastu vrednosti svojih nekretnina, bilo da u njima žive, posluju ili ih rentiraju. U oglasima za prodaju stanova glavni



aduti su: u pešačkoj zoni, neposredna blizina pešačke zone, pet minuta do pešačke zone, i sl. Dakle, lepši, atraktivniji, manje zagađeni javni prostori u pešačkim zonama otvaraju prostor za razvoj urbane kulture i edukacije, privlače više ljudi i potrošača, povećavaju procenat poslovanja. Samim tim, podižu cene nekretnina.

Preko
50%
građana
Kopenhagen
dan
svakodnevno
vozi bicikl

je takođe važno je da se Beograd kroz vekove razvijao udaljeno od obala reka, mahom zbog straha od poplava i neuslovnih prilika za stanovanje. Danas sa savremenim tehnologijama, omogućeno je da, kao u većini svetskih gradova, grad side na reke, da se područja uz reke urbanizuju izgradnjom kulturnih, turističkih i rekreativnih objekata i površina. To uslovjava i stvaranje pešačke komunikacije sa svim tim sadržajima koji su najveći potencijal koji Beograd ima.

Podjednako sa pešačkim zonama, veoma je važno da razvijamo i biciklističke staze. Topografija Beograda i urbana matrica u centru grada, na žalost, ne ostavlja mnogo prostora za bicikle, ali to ne znači da mi treba od toga da odustanemo. Naprotiv, mi sada radimo na novoj mreži biciklističkih staza koje bi se koristile ne samo za rekreaciju, već i za svakodnevni prevoz, sa ciljem da se poveća broj građana koji će koristiti bicikl svakog dana i to u svrhu prevoza. Za sada kod nas 0,7% građana vozi bicikl redovno, ali se nadamo da će se ta brojka povećati

ne samo zbog zagušenja u saobraćaju, već prvenstveno zbog zdravlja Beograđana i razvoja svesti o ekologiji.

Kada govorimo o uticaju proširenja pešačkih zona na cene nekretnina u Beogradu, do skoro je postojala velika razlika između starih objekata u centru i novoizgrađenih po obodu centralne zone u korist novih, upravo zbog lošijih uslova za stanovanje i kvaliteta ambijentalnih celina u kojima se nalaze. Sada su uslovi u centru grada izmenjeni, fasade objekata se rekonstruišu, proširene su pešačke zone, nema više zakrčenosti vozilima i sada je to postao reprezentativan prostor. To svakako utiče na drastičan rast vrednosti nekretnina, koje su u pešačkim zonama sada već i 20-30% više u odnosu na ostale delove centralne zone. U narednih nekoliko godina ostaje još da se izgradi dovoljan broj javnih garaža, tako da bi sva vozila bila smeštena u podzemne garaže. Sve je to proces urbanog razvoja grada, koji će svakako uticati i na dalji rast cena nekretnina.



SMARTIA Bioclimatic Pergolas

Otkrijte najsavremenije sisteme bioklimatskih pergola SMARTIA PG16OP Santorini i SMARTIA PG12OP Mykonos sa rotirajućim lamelicama i potpuno automatizovanim pomeranjem koje Vaš spoljašnji prostor pretvaraju u jedinstveno iskustvo.

Kada pergola postane umetnost





- / Minimalni dizajn i velika estetska vrednost.
- / Skriveni i bešumni rotirajući mehanizam sa izvrsnom pouzdanošću
- / Robustan sa mogućnosti pokrivanja vrlo velikih dimenzija do 50m² bez središnjih nosećih stubova.
- / Velika otpornost na jake udare vетра i opterećenje snega.
- / Efikasna zaštita od kiše sa odličnom vodonepropustljivosti i naprednim sistemom odvodnjavanja.
- / Veliki izbor rešenja sa mogućnosti nastavljanja zahvaljujući dizajnu koji sadrži modularne profile.

www.alumil.rs
projektbiro@alumil.com

PROJEKTNI BIRO – IZLOŽBENI SALON
GTC Square
Milutina Milankovića 11b
11070 Novi Beograd
T: 011/ 614 92 10
F: 011/ 614 92 11



KAKO SU POLITIKA I EKONOMIJA TRANSFORMISALE STANOVE

Zahvaljujući ponovnoj „groznici građenja“ jasna je tendencija povećanja standarda i veličine prostora, ali su negativne posledice u funkcionalnoj organizaciji, koje je stan pretrpeo u decenijama tranzicije, evidentne

TEKST Milka Gnjato, partner i kreativni direktor, Zabriskie d.o.o.



Ako smo kao društvo, odnosno kao političko-ekonomski sistem ušli i (ipak ne u potpunosti) prošli kroz proces tranzicije iz planske privrede u slobodno tržište, šta se u tom procesu desilo sa stanolom? Ne sa investicijama u stambenom sektoru, ne sa politikama i ekonomijom (grado) stanogradnje, već upravo sa stanom - prostorom svakodnevnog života?

IZMEĐU DVA SVETSKA RATA

Bez ulaženja u moguću, veoma kompleksnu, stratifikaciju tipologije stanova po najrazličitijim kriterijumima, od ekonomskih do projektantskih, stanogradnju u Srbiji početkom 20. veka, zanimljivo je posmatrati kroz dve vrste izgradnje:

- zgrada sa rentijerskim stanovima za srednju i višu klasu
- zgrada koje je gradila opština sa stanovima za siromašne činovnike i radnike.

Kvadratura tzv. opštinskih stanova se kretala od 20 m² do kasnije i 60 m², a kvadratura rentijerskih stanova od 70 m² pa na više. Prosečan

STANOVNI SU IMALI SVOJE VEOMA JASNO TEŽIŠTE, KOJE JE GENERISALO STIL ŽIVOTA

broj korisnika stana je svakako varijabla, ali se računa sa oko 3 - 4 člana za obe vrste stanova.

Za funkcionalnu organizaciju stanova tog vremena bilo je karakteristično povezivanje prostorija stana preko jedne centralne prostorije - hodnici su izbegavani zbog imperativa racionalnije distribucije prostora.

U stanovima za siromašne spolja se direktno ulazilo u kuhinju koja je u sebi integrisala i trpezariju i dnevni boravak, a iz nje se ulazio u jednu, eventualno dve sobe. U stanovima za srednju i višu klasu, princip organizacije leži u istovetnom ishodištu samo je razvijen u skladu sa bitno drugačijim ekonomskim mogućnostima.

Iako postoje i drugi principi organizacije, najčešće je prva ulazna prostorija bila u funkciji trpezarije, i iz nje se ulazilo u salon, sobe, ekonomski deo stana - kuhinju, ostavu, sobu za poslužu, kupatilo.

Dakle, stanovi su imali svoje veoma jasno težište, koje je generisalo stil života. To težište je istovremeno bilo simboličko (tradicija), funkcionalno (poveznica između dve glavne zone - tehničke i stambene) i uzročno - posledično - geometrijsko (racionalnost distribucije prostora). Površina tih stanova se kretala od 70 m² pa naviše i stanovi ispod 100 m² su smatrani za male stanove.

DOBA SOCIJALIZMA

Ono što najviše karakteriše stambenu arhitekturu posle drugog svetskog rata, naročito u periodu od druge polovine 60-tih do druge polovine 70-tih godina je veliki istraživački rad i veoma značajan doprinos raznovrsnosti tipologija organizacije stana. Veoma je kompleksna i slojovita tema istraživanje celokupne tematske stanogradnje u vreme socijalizma, od nači-

KRAJNJE JE VREME DA SE TEMI KVALITETA STAMBENOG PROSTORA U DANAŠNJIM OKOLNOSTIMA PRISTUPI NA STUDIOZNIJU NAČIN

na finansiranja, načina urbanističkog planiranja i korišćenja zemljišta, preko standardizacije proizvodnje i izgradnje, sveopšte politike industrijalizacije, standardizacije normativa za projektovanja stambenih zgrada i razvoja samih tipologija. Međutim, za ovo komparativno razmišljanje, a u cilju prepoznavanja u kom pravcu se razvija stan danas, i kakav je uticaj ekonomije, politike i sociooloških tendencija na organizaciju i veličinu stana, najviše će reći zvanični podaci Zavoda za statistiku. Prosečna kvadratura stana po članu domaćinstva između 50-ih i 60-ih godina je iznosila oko 9 m^2 , 70-ih je porasla na 12 m^2 , da bi do 1986. došla do skoro 18 m^2 po članu domaćinstva. Što se strukture tiče, brojem su ubedljivo prednjačili dvosobni stanovi. Ipak, krajem osamdesetih godina, prosečna kvadratura stanova je iznosila oko 70 m^2 , a prosečan broj članova domaćinstva je bio 3-4.

Ovi podaci veoma rečito govore o tadašnjem standardu vezano za stambeni prostor i tendencijama koje su, iako na minimumu, ipak bile u pravcu približavanja zapadnoevropskim standardima. Još zanimljivije činjenice su one koje se odnose na raznovrsnost tipologija funkcionalnih organizacija stanova. I u doba državnog vlasništva i investicija iz društvenog sektora, racionalnost prostora, maksimalna iskorišćenost stambenog kvadrata i najracionalniji mogući odnos tzv. bruto i neto kvadrature je bila apsolutni primat. Međutim, ono što čini specifičnost i u mnogome izdvaja tipologije tadašnjih organizacija od pre i post socijalističkog perioda, je činjenica da zemljište nije imalo tržišnu vrednost i da je distribucija prostora u urbanističkom smislu bila daleko od racionalne. Upravo zbog takvog tretiranja građevinskog zemljišta, otvorile su se mogućnosti za veoma veliki broj izuzetno kvalitetnih sklopova objekata višeporodičnog stanovanja koji su omogućili projektovanja celog niza raznovrsnih i funkcionalno izuzetno kvalitetnih tipologija stanova.

Najzanimljivija u tim tipologijama koje je većinski moguće razvrstati u sledećih pet kategorija: koncept proširene



komunikacije, koncept kružne veze, centralnog sanitarnog jezgra ili produžene vizure, je činjenica, da ih sve karakteriše izuzetna fluidnost prostora i mogućnost različitih povezivanja prostorija.

Jedan od možda najznačajnijih kvaliteta je promišljeno pozicioniranje trpezarije, kao zone aneksirane dnevnom boravku. Tako je generisana gradacija dnevnog prostora kao i osoben način života, a zadržavanje funkcije trpeza-rije kao simboličkog centra stana, ali i kao prostora koji povezuje dnevnu, noćnu i ekonomsku zonu, može da se posmatra i kao direkstan nastavak na prijemnu prostoriju u stanovima pred-socijalističkog Beograda i Srbije.

Ipak, važnija činjenica od prepoznavanja nekakvog istorijskog kontinuiteta je ta da je takvim fluidnim karakterom celokupne organizacije stana tj. i realnim, ali i subjektivnim povećanjem komfora, uspešno kompenzovan manjak kvadrata.

PERIOD OD 90-IH DO DANAS

Prosečna kvadratura stanova izgrađenih posle 1990. je, prema nekim istraživanjima, oko 55 m^2 , iako zvanična statistika kaže drugačije (oko 70 m^2). Zvanični podaci teško da su relevantni jer ne uzimaju u obzir anomalije – bespravnu gradnju i fizičke deobe.

Prosečna
kvadratura
stana po članu
domaćinstva
između 50-ih i
60-ih godina je
iznosila oko

9 m^2



U prvom periodu stanogradnje investirane privatnim kapitalom, standardi dostignuti krajem osamdesetih godina su se donekle i zadržali da bi oko i posle svetske finansijske krize značajno opali. Trenutno, zahvaljujući ponovnoj „grovnici građenja“ jasna je tendencija povećanja standarda u smislu veličine prostora, kao i u smislu kvaliteta izgradnje, ali su negativne posledice u funkcionalnoj organizaciji, koje je stan pretrpeo u decenijama tranzicije, evidentne.

Najnečitljivijom je možda ostala činjenica da se stan transformisao u odnosu na prethodne periode i da se diverzitet funkcionalne organizacije stana drastično smanjio. Većina stanova se projektuje tako da je prostor predefinisan i da nikakva fluidnost ni fleksibilnost prostora ne postoji. Svaka prostorija je ćelija za sebe. Usled pritiska za organizacijom što više soba u što manjoj kvadraturi izgubila se definisana zona trpezarije i skoro bilo kakve vrste antrea. U masovnoj primeni u Srbiji, ali i u celom svetu, je princip organizacije kuhinje i trpezarije koji je zapravo prvi osmislio Alvar Aalto – to je podužna organizacija u jedinstvenom prostoru kuhinje, trpezarije i dnevнog boravka.

Ono što je bio genijalan dizajnerski čin – Aaltova kuhinja i trpezarija, postao je ultimativni čin racionalizacije prostora, zbog jedne veoma važne činjenice - da se takvom organizacijom ove tri funkcije, smanjuje potrebna širina stanova i tako omogućava smeštanje većeg broja stanova u jednom nizu. To je najčešće imperativ postavke sklopa zgrade zbog racionalnog korišćenja zemljišta koje, sad već u svim delovima sveta, ima svoju tržišnu vrednost.

Ovakva organizacija dnevne i ekonomskе zone stana je danas u većinskom procentu zastupljena u velikom broju zemalja, bez razlike u ekonomskoj moći države ili kulturološkim karakteristikama. Ipak sa značajnom razlikom - u zemljama zapadne Evrope i Amerike kvadratura koju zauzimaju ove tri zone je značajno veća od onih u Srbiji i samim tim su mogućnosti organizacije takvih prostora kao i načini korišćenja neuporedivo diverzifikovaniji.

Na teritoriji Srbije su dnevne zone, usled česte poddimenzionisanosti i nepostojanja ikakve fleksibilnosti u organizaciji, kao ni protočnosti prostora na nivou stana, kao celine, prezagušene. Posledično se dešava suprotan efekat onome iz prethodnog perioda. Za realnu kvadraturu kuhinje, trpezarije i dnevнog boravka od npr.



Najčešća tipologija funkcionalne organizacije stanova u zadnje dve decenije. Segment objekta višeporodičnog stanovanja u ulici Nestora Žučnog, Beograd, arhitekti Zabriskie studio.

20 m², subjektivni osećaj je 17 m². Možda još značajnija činjenica je da se izgubila bilo kakva gradacija dnevnih zona, a time i bilo kakav diverzitet atmosfera, koja je ranije postojala u većini tipologija.

Jedno od najdirektnijih prepoznavanja socio-ekonomskog stanja u državi je upravo kroz sagledavanje aktuelnih tipologija, načina distribucije prostora, načina korišćenja tog prostora, kroz analizu prosečne kvadrature stana, tj. stambenog prostora po korisniku, kao i kroz analizu standarda, kako funkcionalnih tako i onih vezanih za kvalitet gradnje.

KORELACIJA RAZVIJENOSTI DRUŠTVA I KVALITETA STANOVA

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje je 1975. sproveo anketu nad 8.500 stanovnika Novog Beograda u kojoj su ispitanici svoje stanove ocenili kao izuzetno funkcionalne. Veliko je pitanje kakve bismo rezultate ankete dobili danas, sa istim uzorkom ispitanika vlasnika stanova u objektima izgrađenim posle 1990.

Svet nas uveliko prestiže na temu tendencija u razvoju stambenog prostora i krajnje je vreme da se temi kvaliteta stambenog prostora u današnjim okolnostima pristupi na studiozni način i da svaki od aktera, osim što prepozna lični interes, prepozna i sopstvenu odgovornost. Ipak, to neće biti moguće sve dok se stručnom regulativom i planskim aktima ne napravi prostor za rad na poboljšanju kvaliteta stanogradnje, u svakom smislu.

Svakako da je prosečan kvalitet stambenog prostora direktna posledica ekonomске moći države, ali je i socijalno-psihološka slika populacije, posredno, posledica između ostalog i kvaliteta stambenog prostora.

Krajem
osamdesetih
godina, prosečna
kvadratura stana je
iznosila oko

70 m²

KUPCIMA NEKRETNINA PRUŽAMO SIGURNOST

West Properties poverenje klijenata stiče kroz posvećen, profesionalan i stručan pristup

Iako se u Beogradu usled velike tražnje gotovo rasproda sve što se sagradi, kupci nekretnina, bilo da se radi o onima koji ulaze u budući dom ili onima koji žele da investiraju, traže pre svega sigurnost. „Bezbedno ulaganje je imperativ svima. Ovo naročito dolazi do izražaja imajući u vidu da se novogradnje prodaju dok su objekti praktično u temeljima, ali i kod starogradnje, gde treba proveriti da li su rešeni vlasnički odnosi, postoje li upisane hipoteke nad nekretninom i slično. Rizik ulagaja u nekretnine se znatno smanjuje, ali i značajno olakšava sam proces kupoprodaje nekretnina odabirom renomirane kompanije za promet nepokretnostima“, ističe Nikola Stojaković, direktor prodaje u kompaniji West Properties.

Kako objašnjava naš sagovrnik, agencija za promet nekretnina obaviće sve neophodne pravne provere pre nego što nekretninu uvede u svoj sistem. „Pravna služba West Properties-a pomoći će svojim klijentima čak i u rešavanju određenih situacija, kako bi se nekretnina pripremila za tržište.“

Prema rečima Stojakovića, kada se radi o onima koji žele da prodaju svoju nepokretnost, benefit izbora agencije je i u savetu koji će vam agent pružiti pri određivanju cene stanova ili kuća u skladu sa stanjem na tržištu, što je najvažniji korak pri prodaji. „Takođe, dobijete i informaciju o vremenu koje nekretnine slične vašoj provedu u ponudi, kako biste znali kada možete očekivati da se posao završi“, navodi Stojaković.



NIKOLA
STOJAKOVIĆ

Direktor prodaje, West Properties

West Properties se konstantno trudi da svojim kupcima obezbedi više od standardne usluge i omogući im da sve poslove vezano za nekretnine završe na jednom mestu. „U ovom trenutku imamo aktuelnu ponudu da svi koji stan kupe preko West Properties-a na poklon dobijaju besplatno rešenje uređenja enterijera, pa novi dom mogu da urede po svojoj želji uz podršku profesionalaca iz te oblasti“, ističe Stojaković.

Ovakav jedan kompleksan pristup klijentima zahteva i stalna ulaganja u zaposlene. „Poverenje klijenata stičemo kroz posvećen, profesionalan i stručan pristup. West Properties tokom cele godine sprovodi obuke agenata i to iz različitih oblasti, a sve u cilju što bolje podrške našim klijentima“, zaključuje Stojaković, koji se West Properties-u priključio sredinom ove godine, donoseći bogato internacionalno menadžersko iskustvo.



WP
WEST PROPERTIES

NOVO

Svaki naš kupac na POKLON
dobija idejno rešenje uređenja enterijera.

„OPAMEĆIVANJE“ GRADOVA

TEKST *Ivana Milanović*

Koliko su gradovi regiona daleko od metropola koje koriste pun potencijal savremene tehnologije?

Prvo što možete da se zapitate jeste šta to jedan grad čini „pametnim“? Isti odgovor može da se primeni i na ljude i život uopšte – primena intelligentnih rešenja, kako bi se olakšalo življenje i sačuvali resursi koje imamo.

Pametan grad je oznaka koja se daje gradu koji koristi informacione i komunikacione tehnologije (IKT) radi poboljšanja kvaliteta života stanovnika, smanjenja zagađenja, saobraćajnih gužvi i ukupnih troškova, i doprinosi većoj efikasnosti različitim usluga. Zahvaljujući brzom razvoju tehnologije, prvenstveno principa Internet of Things (IoT), „opamećivanje“ savremenih gradova više nije samo trend, već je značajno zbog toga što doprinosi uštedama i pojednostavljenju svakodnevnog funkcionišanja. Plan za realizaciju pametnih gradova trebalo bi da bude fleksibilan i da prati održiv plan koji će metropolu učiniti jedinstvenom. Baš kao što dve kompanije nemaju isti recept za uspeh, svaki grad mora da traži svoj model.

Jedan od najvećih problema svih većih gradova jeste organizacija saobraćaja i smanjenje gužvi i zagađenja, koje su nužna posledica rastuće populacije, pa se zato može primetiti primat pametnih rešenja u tim domenima. Čini se da bi u široj slici, svaki građanin trebalo da oseti olakšanje u obavljanju svih radnji od značaja za život u gradu.

„NAJPAMETNIJE“ PRESTONICE

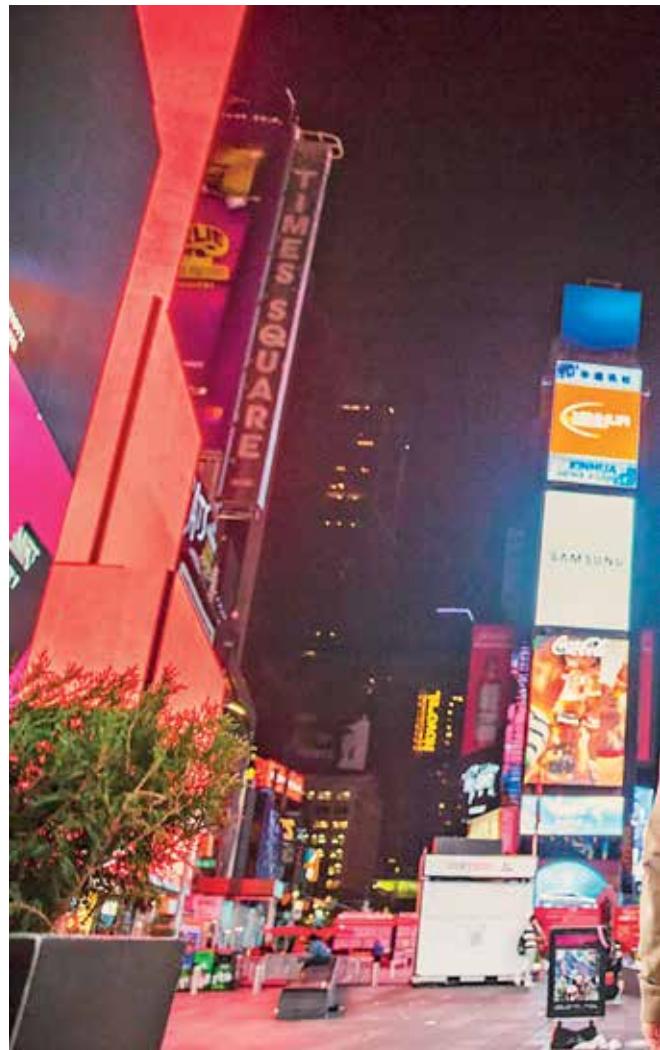
Stručnjaci Centra za globalizaciju i strategiju IESE Business School istražili su nivo razvoja u 174 grada iz 80 zemalja. Šesto izdanje IESE istraživanja o pametnim gradovima „Cities in Motion“, rad profesora Paskvala Beronea i Joana Enrika Rikarta, ugledalo je svetlo dana.

Tri najbolje rangirana pametna grada u svetu u 2019. godini su London, Njujork i Pariz.

**PLAN ZA
REALIZACIJU
PAMETNIH
GRADOVA TREBALO
BI DA BUDE
FLEKSIBILAN I
DA PRATI ODRŽIV
PLAN KOJI ĆE
METROPOLU
UČINITI
JEDINSTVENOM**

3

najbolje rangirana
pametna grada u
svetu u 2019. godini
su London, Njujork
i Pariz



Pariz se, na primer, trenutno nalazi usred razvoja Grand Paris Express-a koji će imati 200 kilometara potpuno automatizovanih linija metroa i 68 novih stanica. Do 2050. godine grad će zameniti i čitav vozni park od 4.500 autobusa javnog prevoza električnim vozilima ili sa pogonom na prirodni gas.

Druge mesto zauzeo je Njujork, kao jedan od najrazvijenijih pametnih gradova na svetu. Sa populacijom koja prelazi 8,5 miliona, Njujork koristi jednu milijardu galona vode svaki dan. Kao deo svog pametnog gradskog plana, gradsko Odeljenje za zaštitu životne sredine koristi obiman sistem automatizovanog očitavanja brojila, kako bi dobio bolji snimak potrošnje vode, istovremeno pružajući klijentima korisno oruđe za svakodnevnu proveru potrošnje. Grad se takođe okrenuo „pametnim“ kantama za smeće sa solarnim napajanjem, koje prate nivo smeća i obezbeđuju redovno odnošenje otpada.

London je, nakon tri uzastopne godine vođstva Njujorka, ponovo na prvom mestu, kao



jedan od najbogatijih pametnih gradova na svetu, čiji stanovnici imaju odličan kvalitet života.

Posebno se izdvaja kao grad koji se najbolje snalazi u ljudskom kapitalu, mobilnosti i transportu, međunarodnom dometu, ekonomiji, upravljanju, tehnologiji i urbanističkom planiranju. Prema poslednjim podacima London čini veoma važne korake u prevozu, uz korišćenje posebnih mobilnih kapsula koje se spajaju sa vazdušnom lukom Heathrow. Takođe, ušažu u najveći projekat Crossrail u Evropi, uvodeći deset novih železničkih linija za spajanje postojećih 30 stanica u gradu i to sve do kraja 2019. godine.

REGIONALNO RANGIRANJE

Evropa apsolutno dominira na prvom mestu na rang listi svetskih pametnih gradova, sa sedam zapadnoevropskih gradova na prvih deset pozicija. Sledi Severna Amerika (11%) i Azijско-paciifički region (11%).

U Aziji, iako je Tokio najbolje rangiran azijски grad, Singapur je najbolje ocenjen po dimensi-

REZULTAT REGIONA

Od gradova u našem regionu, Ljubljana je na 93. mjestu, Beograd na 120, Sarajevo na 144, a Skoplje na 149.

ji tehnologije. Oni svojim građanima pružaju najbrži internet i gotovo 100 odsto stanovništva koristi mobilne telefone. Grad ima veoma bogatu tehnološku kulturu, a posebno se izdvajaju bolnice sa robotskim osobljem, autonomni taksi, farme i vrtovi sa tehnološki kontrolisanim temperaturom, kao i mnoge druge stvari.

Od gradova u našem regionu, Ljubljana je na 93. mjestu, Beograd na 120, Sarajevo na 144, a Skoplje na 149.

U Srbiji postoje planovi da se Novi Sad, Niš i Indija uključe u primenu sličnih rešenja. Beograd je, razumljivo, najdalje stigao sa primenom pametnih tehnologija. Sada u određenim delovima grada postoje senzori za parkiranje koji mogu uštedeti vreme vozačima i pokazati u kojoj ulici postoji slobodno mesto, zatim senzori za semafore uz pomoć kojih se poboljšava protok saobraćaja, na nekoliko lokacija postojeći i pametna rasveta. Tu je i mreža pametnih klupa, kao i sistem naplate gradskog prevoza u Beogradu, kojim je omogućeno plaćanje pojedinačnih vožnji u vozilima GSP-a i putem MasterCard platnih kartica. Gradska čistoća Beograd već neko vreme koristi Internet of Things rešenje kako bi optimizovala svoj rad. SmartWaste Management je tehnologija zasnovana na senzorima koji mere popunjenoš konjnjera. Jedan od najvećih benefita je značajna ušeda u gorivu komunalnim službama jer se kamion za pražnjenje šalje onda kada je to potrebno. Beograd, kao i ceo region, na putu napretka u ovoj oblasti čekaju nova ulaganja u specijalizovan IoT (Internet of Things) kadar - softverske inženjere i zanimanja kao što su Business Intelligence i Big Data Analysis, Machine Learning i Artificial Intelligence, jer su bez njih IoT rešenja nezamisliva.

STVARANJE PAMETNIJIH I ODRŽIVIJIH GRADOVA I TRŽIŠTE NEKRETNINA

Pametni gradovi uglavnom se tiču efikasnosti, bilo da se radi o uštedi energije i bržim uslugama, boljoj komunikaciji, poboljšanoj mobilnosti ili inovativnoj infrastrukturi. Tehnološki sektor cveta, tako da će razvoj i podrška preduzećima u ovom segmentu stvoriti radna mesta i privući profesionalce, što znači da će se povećati potražnja za stanovanjem. Rast stanovništva imaće isti efekat. Ko ne bi želeo da se preseli u grad sa visoko plaćenim poslovinama, sjajnim javnim prevozom, efikasnom

komunikacijom sa zvaničnicima i savremenim uslugama stanovanja? Rast životnog standarda prirodno dolazi u pametne gradove.

Drugi aspekt pametnih gradova su niži operativni troškovi, što znači da značajne količine novca mogu biti preusmerene i na druge projekte. Pronalaženje dodatnih resursa za ulaganje u grad uvek je odlična vest, imajući u



vidu da uređena gradska infrastruktura privlači investitore, posebno iz oblasti nekretnina. Gradovi koji primjenjuju nove tehnologije ili politike za bolji kvalitet života uvek će biti relevantna tržišta koja privlače kapital.

Pametni gradovi će s vremenom transformisati način na koji stambeni objekti izgledaju i funkcionišu. To je ono što je dovelo do trendova kao što su mikro-stanovi izgrađeni u dobro povezanim urbanom jezgru za milenijalse ili bejbi bumerse. Gradovi budućnosti su okrenuti visokim tehnologijama, ali, pre svega, ljudima. Osećati se sigurno i osećati se dobro u svom gradu je ono što život u njima čini boljim.

Proces urbanizacije inače predstavlja jedan od najznačajnijih izazova 21. veka, sa sve većim efektima na ekonomiju, društvene podele i uticaje na životnu sredinu. Međutim, to takođe stvara nove mogućnosti za dizajn, izgradnju i rad pametnih, zelenih i prijencivih gradova. Bolje razumevanje stvarnosti života u gradovima ključ je uspeha u ovom procesu transformacije.

NAPREDAK

Gradovi koji primjenjuju nove tehnologije ili politike za bolji kvalitet života uvek će biti relevantna tržišta koja privlače kapital



KAKO GRADIMO SUTRA?

Izgrađeni objekti kao i građevinska industria odgovorni su za 39% globalnih emisija CO₂

Savet zelene gradnje Srbije, kao nacionalni član Svetskog saveta zelene gradnje (WorldGBC) i deo regionalne mreže Evrope (ERN) i ove godine obeležiće Svetsku nedelju zelene gradnje nizom događaja. Kampanja koja će ove godine trajati od 23 - 29. septembra sa temom #BuildingLife, ima za cilj da podigne veću svest o emisiji CO₂ u svim fazama životnog ciklusa zgrade, a samim tim podstakne nove prakse, kao i nove načine razmišljanja kako bi se doprinelo smanjenju emisija koje potiču od zgrada.

Izgrađeni objekti kao i građevinska industria odgovorni su za 39% globalnih emisija CO₂. Od toga 28% ovih emisija dolazi iz operativne faze, odnosno tokom „upotrebe“ objekta za njegovo zagrevanje, napajanje i hlađenje, dok se 11% ove emisije pripisuje ugrađenim emisijama ugljenika, što se odnosi na CO₂ koji se oslobađa tokom procesa proizvodnje materijala i izgradnje. Do danas je fokus građevinske industrie bio na operativnim emisijama i na načinu kako zgrade zaista funkcionišu u upotrebi. Međutim, da bi se do 2050. ostvario cilj potpune dekarbonizacije objekata i da bi se

**25. SEPTEMBRA
U KULTURNOM
CENTRU
BEOGRADA
SAVET ZELENE
GRADNJE SRBIJE
ORGANIZUJE
KONFERENCIJU
„KAKO GRADIMO
SUTRA?“**

globalno zagrevanje smanjilo ispod 1,5 stepeni, svi akteri građevinskog sektora moraju da se pozabave i ugrađenim emisijama iz čitavog životnog ciklusa zgrade.

Stoga povodom ovogodišnje Svetske nedelje zelene gradnje, Savet zelene gradnje Srbije poziva celokupan lanac opremanja zgrada i celu građevinsku industriju da se pridruže inicijativi za dekarbonizaciju i time pomognu u izgradnji bolje budućnosti.

„Doba sve uočljivijih klimatskih promena postavlja nove izazove već sada, zato je aktivnost u pravcu odgovornog i održivog delovanja bitna kako za nas, tako i za buduće generacije. Klimatske inicijative koje se pokreću širom



sveta nam to i potvrđuju, a inicijativa za dekarbonizaciju je njihov osnov“, ističe Dragana Korica, predsednik Saveta zelene gradnje Srbije.

„Transformacije su potrebne u svim segmentima građevinarstva, počev od donosilaca odluka, proizvođača materijala, projektovanja, izvođenja, sektora nekretnina, održavanja, preko upotrebe od strane samih korisnika, pa do rušenja i reciklaže odnosno reupotrebe“, naglasila je Korica.



Savet zelene gradnje Srbije će 25. septembra u Kulturnom centru Beograda organizovati konferenciju „Kako gradimo sutra?“. Cilj konferencije je da podigne svest o emisijama CO₂ iz svih faza životnog ciklusa zgrade, imajući u vidu da građevinski sektor okretanjem ka principu Net Zero emisija može doprineti stvaranju održive zajednice i dodatno podstići ekonomski rast.

OSTALI DOGAĐAJI

- 23. 09. Radionica „Kako gradimo sutra“. Centar za promociju nauke
- 24.09. Otvorena vrata u kompanijama Gudmark Group, Xella, Sika i Alumil
- 26.09. Panel „Korak unapred“, Nova Iskra
- 27.09. SrbGBC biće učesnik na manifestaciji Noć istraživača

NE PROPUSTITE DOBRU PRILIKU

Izgradnja objekta u Južnom bulevaru uveliko je u toku, a useljennje je planirano za drugi kvartal 2020.

Lokacija ispod beogradskog Neimarskog parka postaje sve popularnija za život imajući u vidu da omogućava brzu vezu sa bilo kojim delom grada i blizinu auto-puta, ali i brojne vračarske parkove i poznate restorane koji se nalaze na samo nekoliko minuta hoda. Kako su u blizini i osnovne škole i vrtići, ovo je idealna lokacija i za porodice sa decom.

Upravo u ovom delu niče i novi stambeno-poslovni objekat, na adresi Južni bulevar 25. U okviru objekta koji se gradi smešteno je 19 stambenih jedinica različite strukture i veličine, smeštenih od drugog do osmog, kao i na povučenom spratu.

Pored stambenih jedinica predviđen je i prostor za poslovanje i to u okviru prizemља, prvog sprata i dela etaže -l.

U okviru dve podzemne etaže nalazi se garaža kojoj se pristupa auto-liftom prolaznog tipa.

Svaka stambena jedinica imaće podno grejanje sa kalorimetrima, inverter klime, opremljene su keramikom i sanitarijama iz uvoza, visokog kvaliteta. Svaki stan posedovaće i video interfon, što pruža dodatni nivo komfora i bezbednosti.

Cena stanova se kreće od 2.350 €/m² (bez uračunatog PDV-a), a useljenje je planirano za drugi kvartal 2020. godine.

KONTAKT

Ekskluzivni zastupnik prodaje:

West Properties

Tel: +381 63 300 355

E-mail: welcome@westproperties.rs

Pošaljite upit
skeniranjem QR koda





NOVOLUX
CASA
CASSATI
FLOOR EXPERTS
ALUMIL
ALTERLIGHT
FREEFORM
MV TEPŠIĆ
TERMOMONT
ROBEN
HMM FURNITURE
SEF
AVANGARD
KOBEL
POLYDEC
INTERIOR CENTAR
AQUABUTIK
MAPEI
ADITIV BALKAN
FORMALINE
SAG 80 GROUP
DOME MILANO INTERIOR
CENTRO DADA
EMPORIO CASA



CONSTRUCTIONDESIGNCONCEPT

BABA VIŠNJINA 38



SVETSKI GRADOVI ZAMRZAVAJU CENU RENTE

Rast cena zakupa nekretnina i njegove posledice - nove regulative „vezuju ruke“ vlasnicima i investitorima

TEKST Filip Leskaroski, FinMedia Investments

Skok cene zakupa nekretnina u evropskim ekonomskim centrima, od svetske ekonomske krize 2008. do danas, počeo je značajno da utiče na investicione odluke njihovih žitelja. Međutim, novitet jeste da ovaj trend počinje da utiče i na odluke lokalnih i državnih vlasti, tj. promene regulativa u vezi sa nekretninama.

1,5
miliona stambenih
jedinica u Berlinu
obuhvaćeno je
nacrtom federalnog
zakona kojim će
se u narednih pet
godina zamrznuti
cena rente

Berlin, 18. jun 2019. godine. Od pomenutog dana tržište nekretnina u najjačoj ekonomiji Evropske unije neće više biti isto. Naime, berlinski senat usvaja nacrt federalnog zakona kojim se predviđa zamrzavanje cene za izdavanje nekretnina narednih pet godina, a odluka bi trebalo da stupi na snagu već u januaru 2020. godine. Šta tačno znači ova promena?

Kako navodi nacrt zakona, prioritet jeste zamrzavanje cena izdavanja svih stanova u Berlinu u narednih pet godina, čime je prema procenama obuhvaćeno oko 1,5 miliona jedinica.

Jedan deo regulative odnosi se i na povećanje cene izdavanja nakon renoviranja i modernizacije nepokretnosti, a zakon je i za to predvideo ograničenja. Tačnije, vlasnici stanova moći će da podignu cenu rente stanova posle rekonstrukcije samo u slučaju dobijanja posebne dozvole lokalnih vlasti, ali i to povećanje neće moći da bude više od 0.50 evra po kvadratnom metru.

Zanimljivost je i to da će se zakon primenjivati retroaktivno od 18. juna 2019. godine od kada je izglasан u berlinskom predstavničkom domu, kako bi sprečio eventualnu zloupotrebu.

bu zakupodavaca koji bi u međuvremenu mogli da drastično podignu cene izdavanja i time nadomeste zamrzavanje cena narednih godina.

Mnogi se pitaju šta je zapravo uzrok ovih mera, ali kao što to često biva na tržištu – ne postoji jedan tačan odgovor na ovo pitanje. Nai-mre, kako piše američki list Bloomberg, u slučaju Berlina ovom trendu je sigurno doprineo nagli ekonomski razvoj grada i porast cene izdavanja nekretnina za više od 50 odsto od 2011. godine.

Takođe, list navodi da u ovom gradu zakupci stanova čine većinu, budući da je u prošlosti grad važio za jedan od jeftinijih centara u Nemačkoj. Ipak, ubrzani uspon prestonice najveće ekonomije Evropske unije u poslednjih 12 godina učinio je kompanije koje posluju u oblasti nepokretnosti na tržištu jednima od onih sa najvećim rastom na nemačkoj berzi.

Iako su cene iznajmljivanja stanova u Berlinu skočile sedam odsto samo u prvom kvartalu 2019. godine, one su i dalje niže od proseka u konkurenčkim prestonicama Evropske unije. Kako se navodi u istraživanju BBC-a, prosečna cena rente opremljenog stana u glavnom gradu Nemačke iznosi oko 1.100 evra mesečno, dok u Londonu iznajmljivanje dvosobnog stana стоји oko 1.760 evra na mesečnom nivou u delu grada blizu centra.

Ono što komplikuje situaciju na tržištu nemačke prestonice jeste stroga građevinska regulativa koja odužava izgradnju stambenih blokova (od nacrta do završetka gradnje) često i do 15 godina, što je duplo duže u poređenju sa vremenom potrebnim za postavku istih blokova u Ujedinjenom Kraljevstvu.

Dodatno, debata se trenutno vodi i o tome ko je nadležan za uvođenje pomenutih regulativa u Berlinu i da li će se one proširiti na celu zemlju, budući da su pojedini predstavnici političkih partija već najavili moguću kopiju zakona u Bremenu i drugim gradovima.

PRIMER BARSELONE I REFERENTNOG INDEKSA

Sudeći prema podacima koji dolaze iz ostalih zemalja Evropske unije, postoje indicije da će i drugi centri slediti sličan primer. Prema pisanju magazina Forbes, regionalna vlada u Barseloni već je izglasala u maju 2019. godine zakon kojim se reguliše tržište nekretnina.



VLASNICI NEKRETNINA U NJUJORKU KOJI SU IZDALI STAN ISPOD TRŽIŠNE CENE U ODREĐENOM TRENUTKU, NEĆE MOĆI DA PODIGNU CENU PRILIKOM OBNOVE UGOVORA



PROSEČNE CENE

Prosečna cena rente opremljenog stana u glavnom gradu Nemačke iznosi oko 1.100 evra mesečno, dok u Londonu iznajmljivanje dvosobnog stana стоји око 1.760 evra

„Kontroverzni zakon“, kako ga karakteriše autorka teksta u Forbes-u, predviđa kontrolu cene nekretnina kroz zvanični referentni indeks cena i to u naseljima gde je zakup stanova disproportionalan ostatku pokrajine ili tamo gde postoji visoka potražnja.

Pomenuta regulacija se odnosi samo na nekretnine do 150 kvadratnih metara, čiji će porast cene biti kontrolisan time što će biti ograničen na skok od 10 - 20 odsto iznad zvaničnog referentnog indeksa koji zapravo predstavlja prosečnu cenu kvadrata na određenoj lokaciji.

Drugim rečima, ukoliko se nepokretnost nalazi na atraktivnoj lokaciji koja poseduje bazene ili parkove, vlasnik će moći da podigne njenu cenu izdavanja do 15 odsto iznad referentnog indeksa ili do 20 odsto u slučaju da je nekretnina nova ili renovirana, ali ne i više od toga.

Iza pomenute odluke, sudeći prema podacima portala Fotocasa koji se bavi nekretninama, verovatno стојi bum na tržištu nekretnina u Kataloniji. Za samo četiri godine, od 2013. do 2017. godine, cena zakupa u ovom regionu porasla je čak 49 odsto, dok je u prestonici Španije, Madridu, taj skok iznosio 27 odsto.

Slične ideje o ograničavanju rasta cene zakupa nekretnina postoje i u drugim razvijenim državama Evrop-

ske unije poput Francuske i Austrije. U skladu sa time, francuski lokalni parlamenti već imaju mogućnost da limitiraju povećanje cena zakupa na najviše 20 odsto skuplje u odnosu na prosek određene zone grada, a Pariz i Lil su već izrazili spremnost da implementiraju te mere.

U Austriji je vlada fokusirana više na povećanje ponude na tržištu i regulisanje cene kroz ponudu i potražnju, tačnije akcenat je na izgradnji socijalnih stanova koji čine iznad 20 odsto ukupnih nekretnina dostupnih na tržištu ove srednjoevropske zemlje.

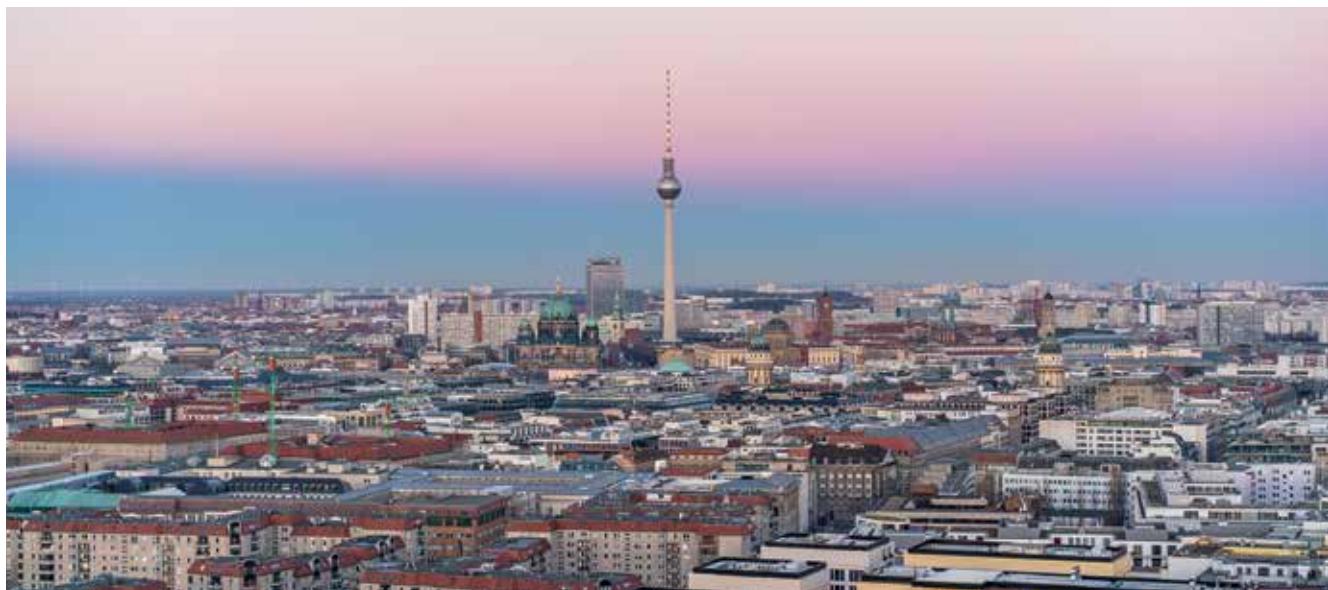
NJUJORK – OGRANIČAVANJE ZAKUPODAVACA KAO ODGOVOR NA ASTRONOMSKE CENE

Zanimljiva situacija se događa u isto vreme ove godine i preko Atlantika, a cilj mešanja države na tržištu nepokretnosti je vrlo sličan pomenutim evropskim primerima – zaštita stanara i ograničenje naglog rasta cena iznajmljivanja stambenih jedinica.

Njujorške nadležne agencije postigle su u junu 2019. godine dogovor o paketu mera koje će poboljšati zaštitu zakupaca, a doveće i do najveće revizije zakona u poslednjih nekoli-

Nagli ekonomski razvoj Berlina od 2011. doveo je do povećanja cena izdavanja nekretnina za više od

50%





ko decenija koji se odnose na najamnike u ovoj američkoj državi.

Jedna od mera, između ostalih, biće i to da će zakupodavcima biti ukinut tzv. „bonus za prazne nekretnine“ koji im je dozvoljavao podizanje cene najma do 20 odsto kada zakupac napusti stambeni objekat.

Dodatno, vlasnici nekretnina koji su svojim zakupcima izdali stan ispod tržišne cene u određenom trenutku, neće moći da podignu cenu prilikom obnove ugovora, dok će cena iznajmljivanja stanova koji prođu kapitalnu rekonstrukciju moći da bude podignuta maksimalno za dva odsto.

Trenutno je u gradu Njujorku moguće podići cenu rente šest odsto posle kapitalne investicije u nekretninu, dok je u ostalim delovima države Njujork to moguće uraditi za 15 odsto.

Uz navedena ograničenja, dodatna zaštita zakupaca obezbeđena je merama poput ograničenja depozita za najam nekretnine u iznosu jedne mesečne rente, kao i striktnije procedure prema zakupodavcu kako bi kauciju vratio najamniku posle izlaska iz nekretnine.

Zanimljiva mera odnosi se i na zakupodavce kada govorimo o povećanju cene zakupa i produženja najma, budući da će biti obavezni da una-

pred jave zakupcu svoju nameru da povećaju rentu kada taj porast iznosi više od pet odsto ili u slučaju da ne žele da produže ugovor sa najamnikom.

Pomenute regulative u Evropi i SAD-u predstavljaju tržišnu regulaciju sa jedne strane, ali i pokušaj ograničavanja efekata slobodnog tržišta i enormnog rasta cena nekretnina koji stvara dodatni jaz između bogatih i siromašnih sa druge strane.

Kako navodi poslednja studija federalnih podataka iz SAD-a, u ovoj zemlji je oko 40 odsto mlađih između 25. i 34. godine u 2018. godini posedovalo svoju nepokretnost, dok je taj broj iznosio 48 odsto samo 17 godina ranije.

Na kraju, ali ne i najmanje važno, rast cena stambenih jedinica značajno je pretekao rast primanja u mnogim razvijenim zemljama sveta. SAD su samo jedan od primera, budući da je od 2000. do 2017. godine medijana cena nekretnina porasla 21 odsto posle usklađivanja sa inflacijom, dok se medijana primanja podigla tričavim dva odsto.

Sve ove odluke dolaze u zanimljivom trenutku, kada mnogi poznati svetski ekonomisti i analitičari najavljuju dolazak nove ekonomske krize 2020. godine, te sa sobom nose posebnu težinu i mogući uticaj na tržište.



**RAST CENA
STAMBENIH
JEDINICA
ZNACAJNO JE
PRETEKAO RAST
PRIMANJA
U MNOGIM
RAZVIJENIM
ZEMILJAMA
SVETA**



KORPORATIVNO

REŠENJE I ZA NAJZAHTEVNIJE IDEJE ARHITEKATA

Alumil svojim bogatim iskustvom obezbeđuje najbolju vezu između ideje i realizacije



Kompanija Alumil kao vodeći proizvođač inovativnih aluminijumskih profila za izradu arhitektonskih sistema prozora i vrata poslednjih nekoliko godina okrepljena je projektima, saradnji sa arhitektama i projektantskim timovima, kako u Srbiji, tako i u 62 zemlje širom sveta u kojima kompanija ima svoja predstavništva.

Tokom rada na projektima, počev od velikih kao što je Google, pa do manjih, Alumil se susreće sa raznim pitanjima iz oblasti savremene aluminijumske stolarije, postavljenih

**NAJZNAČAJNIJI
OBJEKAT U
POGLEDU ALUMIL
INOVATIVNIH
SISTEMA JE
GOOGLE PROJECT**

od strane arhitekata i investitora u potrazi za rešenjem koje će na pravi način dati odgovor na potrebe klijenta istovremeno izražavajući kreativnu ideju.

ALUMIL proizvodi projektovani su i razvijani u inovativnom odeljenju za istraživanje i razvoj kompanije, a zatim testirani i sertifikovani od strane međunarodnih akreditovanih laboratorijskih instituta kao što su Ift Rosenheim (Nemačka), A.A.M.A. (SAD), Instituto Jordano (Italija), CSTB (Francuska), ATG (Belgija), EXO-VA (Velika Britanija) i mnogi drugi. Rezultat ovih istraživačkih naporu i aktivnosti kompa-

nije jeste primena Alumil profila u projektima objekata u Srbiji i svetu. Osim toga, Alumil održava saradnju sa vodećim evropskim univerzitetima i istraživačkim centrima, te je u direktnom kontaktu sa odeljenjima za istraživanje i razvoj renomiranih proizvođača pratećeg pribora.

NAPREDNE TEHNIČKE PERFORMANSE ZA GOOGLE

Najznačajniji objekat koji kompanija ističe u pogledu inovativnih sistema, jeste Google Project, odnosno rekonstrukcija objekta sagrađenog 1932. projektovanog od strane Lusby Simpson of Abbott, Merkt & Co. za potrebe komercijalne uprave njujorške luke. Google je želeo da poboljša estetsku vrednost sedišta kompanije i zbog toga su bili između ostalog potrebeni prozori koji bi oblikovno podržali prvobitni koncept objekta uz napredne tehničke performanse. Prema specifikacijama, zahtevan je koeficijent $U_w = 0,57 \text{ V/m}^2\text{K}$, dakle prozori izuzetno visoke topotne izolacije.

Alumil je brzo predstavio svoj predlog sa $U_w = 0,55 \text{ W/m}^2\text{K}$ i nastavio sa izradom prototipa, koji je uključivao i specijalne spoljne brisoleje u svrhu zaštite od sunca. Prozorski okviri instalirani su prema dogovorenom vremenskom roku, a ovaj prototip nalazi se u Alumil izložbenom salonu na Novom Beogradu, kao deo stalne postavke.

REŠENJA ZA BIG KULU

Na teritoriji Kanade Alumil sa ponosom predstavlja Vankuver kulu, delo arhitekte Bjarke Ingelsa, Tomaša Kristofersena, Beat Šenk iz danskog studija BIG i njihovog tima saradnika. Zakrivljena futuristička forma koja je glavni akcenat ovog



Vankuver kula

objekta čini ga umetničkim delom u kome se usvaja filozofija „Gesamtkunstwerk“, odnosno holistički pristup arhitektonskom dizajnu.

DUBAI - NAJATRAKTIVNIJA LOKACIJA ZA IZVOĐAČE

Svakako jednu od najatraktivnijih lokacija za arhitekte i izvođače predstavlja Dubai gde bi iz mnoštva izvedenih atraktivnih objekata izdvojili projekat plutajućih vilu, delo arhitekte Marka Bolconija. Svaka vila ima ukupno tri nivoa od kojih je jedan nivo u potpunosti ispod površine vode. Ovde

►
NA PROSTORIMA SRBIJE ALUMIL UČESTVUJE U VELIKIM INVESTICIONIM PROJEKTIMA

PORED RADOVA NA NOVOPROJEKTOVANIM KOMPLEKSIMA, ALUMIL JE UKLJUČEN I U RADOVE NA RENOVIRANJU I REKONSTRUKCIJAMA OBJEKATA



Hotel Saint Ten, Beograd

je Alumil primenio svoj novi minimalistički sistem SUPREME S650, a dodatni sistemi koji se koriste u projektu su klasični sistem SMARTIA M11000 i sistem nosača ograda SMARTIA M8200.

PODRŠKA DRUGIM PROJEKTIMA U SRBIJI

Na prostorima Srbije Alumil takođe učestvuje u velikim investicionim projektima. Svi oni su na svoj način specifični, tako da je to uvek jedan vid novih izazova za kompaniju. Izdvajaju se neki od novijih objekata izvedenih sa Alumil arhitektonskim sistemima, kao što je objekat IKEA, objekat Višeg suda u Beogradu, Dom Sindikata u Beogradu, kao i objekat Istočnog Arhiva u Novom Sadu. U saradnji sa renomiranim arhitektonskim studijima i građevinskim firmama u toku je izvođenje radova

PODRŠKA

Alumil sa svojim jakim timom arhitekata i inženjera nalazi najadekvatnije rešenje i pruža podršku arhitektama i projektantima

na arhitektonsko urbanističkim kompleksima kao što je Beograd na vodi i mnogi drugi na čijim segmentima su u toku radovi na ugradnji Alumil aluminijumskih profila.

Pored radova na novoprojektovanim kompleksima, Alumil je uključen u radove na renoviranju i rekonstrukcijama objekata većeg broja hotela, obrazovnih ustanova i kliničko-bolničkih centara u Srbiji i regionu. Posebno značajni su radovi na rekonstrukcijama objekata kao što je hotel Moskva u Beogradu, jer je u pitanju bila zahtevna rekonstrukcija spomenika kulture iz doba secesije.

Alumil sa svojim jakim timom arhitekata i inženjera, koji zahvaljujući svom bogatom iskustvu u prvom redu razumeju projekat, nalaže najadekvatnije rešenje i pružaju podršku arhitektama i projektantima.



**BITAN ODABIR
IZVODAČA**

Istoriski Arhiv, Novi Sad

Tehnologija proizvodnje arhitektonskih aluminijumskih profila uznapredovala je do tene da je moguće izvođenje i najzahtevnijih ideja arhitekata, u pogledu visine staklenih površina, širine, najmanje moguće vidljivih profila, a sve to uz kvalitetno izvođenje i cenu koja može da odgovara svakom investitoru.

Odabir izvođača pozicija od aluminijuma je od izuzetne važnosti, te stoga Alumil radi na njihovoj obuci i samim tim izlazi u susret brojnim građevinskim kompanijama kada dode trenutak odabira izvođača.

Paralelno sa promocijom i tehničkom podrškom projektantima, Alumil kontinuirano prati dešavanja i tendencije na arhitektonskoj sceni, učešćem na izložbama i predavanjima iz oblasti arhitekture, kako u Srbiji, tako i u inostranstvu. Na ovaj način pravi se najbolja veza između ideje i realizacije, odnosno povezuju se kreativnost i praksa.

TESLA POČELA RENTIRANJE SOLARNIH SISTEMA

Zakupci su dužni da sve poreske olakšice i podsticaje prenesu na kompaniju, pa Tesla može da zaradi između četiri i deset hiljada dolara po instalaciji



Nakon usporavanja prodaje solarnih panela kompanija Tesla snizila je cene svojih sistema, ali otišla i korak dalje i lansirala novu opciju zakupa, u želji da oživi posrnnuli biznis. Mesečni zakup u pet američkih država, Arizoni, Konektikatu, Masačusetsu, Nju Džerziju i Novom Meksiku, biće dostupan za 50 dolara za male sisteme, odnosno za 65 dolara u Kaliforniji i to bez ugovora o dugoročnom zakupu. Kroz mesečni zakup uključeni su troškovi ugradnje i održavanja sistema.

Kako navode u kompaniji, opcija zakupa je jeftinija i manje opterećujuća od uobičajene procedure koja podrazumeva duge konsultacije i gomilu papirologije. Ipak, ukoliko se korisnik predomisli, kompaniji Tesla moraće da

Za iznajmljivanje
malog Tesla
solarnog sistema,
mesečno treba
izdvojiti

50
dolara

plati 1.500 dolara za demontažu panela, a jedan od obavezujućih uslova je i da je korisnik vlasnik nekretnine u kojoj će biti instaliran sistem. Penal od 1.500 dolara plaća se i u slučaju da vlasnik želi da se sa većeg sistema prebaci na manji solarni sistem. Nakon pet godina najma zakupci se mogu odlučiti i za kupovinu sistema.

Mali sistem solarnih panela snage 3,8 kW, čije iznajmljivanje staje 50 dolara mesečno generiše u proseku 10-14 kWh dnevno. Preporučuje se vlasnicima kuća veličine od 93 do 186 kvadrata sa mesečnim računom za struju u rasponu između 60-70 dolara. Srednji sistem od 7,8 kW koji se može iznajmiti po ceni od 100 dolara, odnosno 130 u Kaliforniji, generiše 19-28 kWh, a namenjen je kućama od 186 - 279 kvadrata, koje struju plaćaju između 120-150 dolara mesečno. Veliki sistemi od 11,4 kW koji dnevno generišu 29-41 kWh namenjeni su objektima većim od 279 kvadrata sa mesečnom potrošnjom električne energije u vrednosti između 180-220 dolara, dok će ih iznajmljivanje solarnog sistema stajati 150, odnosno 195 dolara u Kaliforniji.

Prema zvaničnim podacima, prosečno američko domaćinstvo u 2017. godini koristilo je oko 28 kWh električne energije dnevno.

Sa druge strane, za kupovinu i instalaciju Tesla solarnih sistema treba izdvojiti oko deset, dvadeset, odnosno 30 hiljada dolara za mali, srednji i veliki sistem. Treba imati u vidu da Powerwall baterija nije uključena u cenu najma.

Zanimljivo je da su prema ugovoru zakupci dužni da sve poreske olakšice i podsticaje prenesu na kompaniju, što na primeru Arizone pokazuje da Tesla može da zaradi između četiri i deset hiljada dolara po instalaciji, kombinujući savezne i državne poreske olakšice.

Čini se da je zakup solarnih sistema jeftinija opcija isprva, ali dugoročno gledano isplativije je uložiti u kupovinu. Ukoliko se cena rente ne izmeni, zakupci će u zavisnosti od toga gde žive i za koji sistem su se odlučili nakon perioda od 12-18 godina platiti više od prodajne cene sistema.



INOVATIVNI MATERIJALI KOJI NAS VRAĆAJU PRIRODI

Ekološki materijali doprinose zdravijem i kvalitetnijem životu, a ujedno donose i uštede

TEKST *Irina Maksimović*

Svest o razvoju održivosti dove-
la je do raznih inovacija u gra-
đevinarstvu. Alternativna re-
šenja pored viših ekoloških
standarda, kvaliteta života,
ujedno omogućavaju i ostvarivanje ušteda
prilikom izgradnje, tokom održavanja, a uma-
nuju i troškove stanovanja.

Istraživači intenzivno rade na razvoju
inovativnih rešenja za beton, cement, cigle,
stakla, vlakna... Korišćenje reciklažnih ma-
terijala u svetu je počelo još 1960-tih, a danas
je zelena gradnja poželjna investicija građe-
vinskih firmi. Predstavljamo vam nekoliko
najperspektivnijih otkrića koja mogu uticati
na budućnost gradnje.

SAMOISCELJUJUĆI BETON

Veliki broj stručnjaka pokušava da pro-
nađe alternativno rešenje za beton ili za ot-
klanjanje problema koji postoje sa betonom.
Osetljivost na vodu, vremenski uslovi, ugljen
dioksid, sulfati, bakterije, razne hemikalije,
sve to utiče na formiranje soli koje mogu iza-
zvati takozvano cvetanje, pucanje betona.
Kako bi izlečili tu bolnu tačku, istraživači sa
Delft Technical University iz Holandije i Ghent
University iz Belgije napravili su samois-
celjujući beton koji koristi bakterije da bi za-
pušio pukotine. Ovim rešenjem smanjuju se
troškovi održavanja, produžava vek trajanja
i smanjuje se veštačka emisija ugljen dioksi-
da. Radi se o betonskoj mešavini koja sadrži
bakterije u mikrokapsulama koje će klijati
onda kada voda prodre u pukotinu stvara-
jući krečnjak koji će je zatvoriti.



**ALTERNATIVA KLASIČNOJ
OPECI JE CIGLA NAPRAVLJENA
OD ZEMLJE, CEMENTA, UGLJA
I ORGANSKIH LUFU VLAKNA**

TRANSPARENTNO DRVO

Pored prozračnog betona koji se u gradnji već upotrebljava, građevinske firme su počele da koriste i transparentno drvo. Istraživači sa KHT Royal Institute of Technology u Stokholmu, razvili su optički transparentno drvo kao novi materijal koji će imati veliki uticaj na razvoj arhitektonskih projekata. S obzirom na to da nije skup, ovaj materijal se može koristiti kao zamena za prozore ili za solarne panele.

U high tech dobu, svaka interakcija će više privući pažnju, pa su tako australijske arhitekte iz firme Design Inc otišle korak dalje i dizajnirale ceo zid koji privlači i ujedno umiruje male pacijente dečije bolnice. Interaktivni materijal je u ovom slučaju optički transparentno drvo kombinovano sa tehnologijom, koje reaguje na dodir i kreira animacije poput rasta trave, kiše, lansiranja raketa ili životinja koje trče prateći ljudske pokrete.

Transparentno drvo, Eness



Pepeo, kao znatno jeftiniji i ekološki podobniji materijal, može da zameni cement u malterima i betonima i do

50%



Cigla od čumura,
Indian School of
Design and Innovation

CIGLE OD ČUMURA

Zelene cigle od čumura koje mogu biti i podloga za uzgajanje biljaka i insekata, osmislili su istraživači Indian School of Design and Innovation iz Mumbaija. U pokušaju da kao alternativu betonu dobiju što prirodniji materijal, kreirali su ciglu napravljenu od zemlje, cementa, uglja i organskih lufa vlakana (biljka lufa se koristi u proizvodnji sunđera za kupanje). Zbog mnogo džepova sa vazduhom koje prirodno sadrže vlakna lufe, ova cigla je do 20 puta poroznija od standardnog betonskog bloka. Hiljade minijaturnih vazdušnih i vodenih tankova u kojima će nići biljke, mogu uticati na razvoj biodiverziteta gradova tako što će omogućiti zdravija rešenja za stanovanje. Tim koji je smislio ovu inovaciju, preporučuje korišćenje cigli od zelenog čumura za fasade, jer pored toga što čiste vazduh i kontrolišu temperaturu, imaju veoma pozitivan uticaj na stanovnike.

SAMOISCELJUJUĆI BETON KORISTI BAKTERIJE DA BI ZAPUŠIO PUKOTINE



Svetleći beton, GLOWEE



Cigle koje hlađe, IAAC

CIGLE KOJE HLADJE

Studenti sa Institute for Advanced Arhitecture of Catalonia u Španiji, izumeli su novu tehnologiju kojom se proizvodi efekat hlađenja unutrašnjosti zgrada. Radi se o ciglama koje u svojoj strukturi sadrže kombinaciju gline i hidrogela, a kojom se apsorbuje voda iz vazduha i hlađi unutrašnjost snižavajući temperaturu i do pet stepeni Celzijusa. Posebno su pogodne za korišćenje u toplim krajevima.

SVETLEĆI CEMENT

Doktor Jose Carlos Rubio Avalos sa Universidad Michoacana de San Nicolas de Hidalgo iz Meksika, kreirao je cement koji može da apsorbuje i emi-

tuje svetlost. Potencijalna upotreba ovog atraktivnog materijala je ogromna, od fasada, obeležavanja puteva, bazena, staza, do dekoracije enterijera u kupatilima, kuhinjama i dr. Predviđa se da će njegov rok trajanja biti i preko 100 godina.

BETON SA MARSA

Jači, otporniji i jeftiniji beton to je ono što svi priželjkuju, ali se teško može napraviti. Osim, ako materijal ne stigne sa Marsa. Tim istraživača sa Northwestern University, analizirajući sastav zemlje sa Marsa dobijene od NASA uz simulaciju materijala, došao je do nove formule za beton čija je zatezna čvrstoća i do 2,5 puta veća od betona sa Zemlje. Savršeno. Samo još treba sačekati gradnju na Marsu.

PORED PROZRAČNOG BETONA KOJI SE U GRADNJI VEĆ UPOTREBLJAVA, GRAĐEVINSKE FIRME SU POČELE DA KORISTE I TRANSPARENTNO DRVO

NAGRADOENO REŠENJE IZ SRBIJE



Tim naših stručnjaka sa Katedre za građevinske materijale, procenom stanja i sanaciju konstrukcija Fakulteta tehničkih nauka u Novom Sadu, u svom istraživanju koristio je pepeo žetvenih ostataka u malteru i betonu, umesto cementa. Profesori Mirjana Malešev, Slobodan Šupić, Vlastimir Radonjanin, Miroslava Radeka i Mirjana Laban ističu da bio pepeo, kao znatno jeftiniji i ekološki podobniji materijal, može da zameni cement u malterima i betonima i do 50%. Ova istraživanja su finansijski podržana programom prekogranične saradnje Interreg IPA, kroz projekat „Agricultural Waste Challenges and Business Opportunities – Eco build“. Istraživački rad ovih profesora osvojio je prvo mesto u konkurenciji od 162 prijavljena rada na jednoj od prestižnih svetskih konferencija iz oblasti graditeljstva „ICACEE 2018: Architectural, Civil and Environmental Engi-

neering“, koja je održana u Stokholmu. Objašnjavajući koji efekat na održivi razvoj može imati ova inovacija, profesor Slobodan Šupić ističe da je cementna industrija veliki potrošač energije, prirodnih resursa poput krečnjaka i gline, kao i neobnovljivih izvora energije čijim sagorevanjem se oslobada velika količina CO₂. „Supstitucijom cementa u malteru i betonu, sa pepelom nastalim sagorevanjem biomase, kao CO₂ neutralnim gorivom, smanjio bi se uticaj na globalno zagrevanje, dala nova upotrebljiva vrednost i mogućnost ekonomskog vrednovanja pepela kao sirovine. Za sada su sa pepela proizvedeni malteri za malterisanje i zidanje, konstrukcijski betoni, kao i prefabrikovani blokovi za zidanje. Rezultati ispitivanja svojstava ovih proizvoda obećavaju široku primenu u građevinskoj praksi“, naglašava profesor Šupić.

RE

UREDENJE

Najnoviji trendovi u svetu
enterijera i eksterijera, inovativna
rešenja i saveti



Strane

62-72



KORPORATIVNO

JEDINSTVEN PARKET ZA VAŠ PROJEKAT

Uz pristup koji gaji Tarkett mogućnosti personalizovanog dizajna parketa su ogromne

Modularnost, inovativne i kreativne tehnike dizajna, kao i tehnologija digitalne štampe pružaju veliku mogućnost kreativnog izraza, ne samo arhitektama i dizajnerima, već i investitorima koji stalno tragači za novim i jedinstvenim rešenjima.

Posao proizvodnje podova se vremenom transformisao – od serijske proizvodnje standardnih dezena i boja, do kreativnog procesa u koji se sve više uključuju i sami investitori, arhitekte i dizajneri. U Tarketu, rad na projektima već odavno podrazumeva intenzivnu saradnju u kojoj su sami investitori, arhitekte i dizajneri aktivni učesnici u procesu kreiranja parketa.

OD IDEJE DO REALIZACIJE – TARKETT TIM ZA VAŠ OBJEKAT

Ukoliko ste osmislili kako bi pod u vašem objektu trebalo da izgleda, podelite to sa nama. Tarkett će analizirati vašu ideju i tehnički je osmisliti, a na kraju i testirati u proizvodnji. Moguće je kreirati potpuno novi dizajn parketa ili novu boju, samo detalj na dasci ili aplicirati logo na jednu dasku parketa, onako kako ste i zamislili.



LEPOTA DRVETA

U savremenim prostorima gde sve više dominiraju povezane prostorije, bez zidova, podovi zauzimaju najveću površinu. U takvom enterijeru, ništa ne može da se poređe s lepotom pravog drveta.

Mogućnosti personalizovanog dizajna parketa su ogromne, ali najčešće su u pitanju fina podešavanja, detalji koji nam pomažu da ispričamo svoju priču o prostoru. Pukotine, čvorovi, varijacije boja drveta ranije su smatrani nedostacima, ali danas su to elementi koje dizajneri ističu, ukazujući ne samo na jedinstvenost određenog komada drveta, već čitavog prostora. Pored dizajna, za određeni projekat može da se odabere dimenzija daske i vrsta ivica, kao i površinski efekat, sjajni ili mat lak ili ulje.

DIZAJNIRAMO ZA ŽIVOT

U savremenim prostorima gde sve više dominiraju povezane prostorije, bez zidova, podovi zauzimaju najveću površinu. U takvom enterijeru, ništa ne može da se poređe s lepotom pravog drveta. U zavisnosti od veličine prostora, bira se i dimenzija dasaka parketa. Velike daske još će više istaći lepotu velikih otvorenih prostora, dok će se uže daske, tipa brodskog



Belgrade Waterfront

TARKETT KONSTANTNO RADI NA UNAPREĐENJU EKOLOŠKIH I ZDRAVSTVENIH PREDNOSTI PODOVA IZ SVOJE PROIZVODNE PALETE

Posetite nas u našem izložbenom salonu u Beogradu i pronaći ćemo najbolje rešenje za Vaše najrazličitije projekte. Saznajte više o vrhunskom Tarkett parketu, LVT podovima, linoleumu, sportskim i drugim podovima na www.tarkett.rs

poda, lepo uklopliti u manjim stanicama. Svi Tarkett parketi su pogodni za sistem podnog grejanja, što garantuje da se parketi neće razdvojiti i rasušiti.

Tarkett priča je počela pre 130 godina, a traje i danas. Naši visokokvalitetni, održivi proizvodi pomažu stvaranju zdravijih i lepših prostora, prijatnih za ljude. Stalno unapređujemo ekološke i zdravstvene prednosti naših podova, birajući materijale koji se mogu obnoviti, reciklirati i transformisati u nove proizvode. Fokusiranjem na Cradle to Cradle® dizajn, možemo očuvanje prirodnih resursa i smanjivanju klimatskih promena.



**CRADLE TO
CRADLE
SERTIFIKAT**



Tarkett je prvi proizvođač podnih obloga u Evropi koji ima sertifikat Cradle To Cradle® (od kolevke do kolevke) za svoje proizvode. Sertifikat Cradle to Cradle vrednuje kriterijume kao što su sadržaj, ponovna upotreba materijala i ekološki odgovorna proizvodnja u oblastima kao što su proizvodnja energije i upravljanje vodom. U pogledu kriterijuma energije i vode, učinak Tarketta ocenjuje se na zlatnom nivou.



BOJE

NIJANSA ZA DOBRE VIBRACIJE

Žuta je vesela boja kojom ćete lako osvežiti kućni dekor

Energične i robusne, razigrane žute nijanse u potpunosti su u trendu sa dubokim tonovima dragulja koji dominiraju uređenjem enterijera ove jeseni. Ako se pored najnovijih preporuka za uređenje doma osvrnemo na psihologiju boja, videćemo da žuta podstiče komunikaciju, ubrzava metabolizam, a utiče i na vedrinu i dobro raspoloženje, jer asocira na sunce i letnje dane. To su razlozi više da u vaš dom unešete „tračak sunca“ kroz ovu nijansu.

Preporučuje se da je koristite kao akcenat, a ne dominantnu boju u prostoru, jer na taj način najbolje dolazi do izražaja sva raskoš žutih nijansi. Na ovaj način dodatno ćete oživeti neutralne prostore i dati im neophodnu vedrinu.

Žuta najbolje dolazi do izražaja u neutralnom sivom, belom i crnom koloritu, ali dobro se kombinuje i sa plavim nijansama – od tirkizne, preko mornarsko plave, do petrolej. Možete je uklopiti u dizajn enterijera bilo koje prostorije – od dnevne, preko radne sobe, do kuhinje i trpezarije, a idealna je i za dečije sobe.

Jedan od načina da ovaj trend uvedete u svoj dnevni prostor je kombinacija kontrasnih zidova – žutih i sivih. Ove boje će uspostaviti međusobni balans i prostoriji dati odvažan izgled. Uklopite ih uz moderne komade nameštaja, jednostavnih linija.

Radi bolje kohezije u prostoru dodajte još par detalja u žutoj boji, poput saksija, prostirki jastuka. Birajte tamnije nijanse poput senfa, meda ili maslačka, kojim ćete prostoru obezbediti toplinu i stvoriti primamljivu atmosferu.



VAŠ
SVET,
NAŠE
BOJE

WWW.HELIOS-DECO.COM





PROZRAČNOST KAO LAJTMOTIV UREĐENJA

Izrazita kohezija prostora kroz balans i ravnotežu različitih elemenata ističe elegantnu i luksuznu notu novog projekta arhitektonskog biroa ArchiDuo

TEKST Iva Mihajlović

K

ao jedan od glavnih mesta okupljanja i druženja, ali i opuštanja i osećaja pripadnosti – dom, odnosno stan, po definiciji treba da bude udoban i topao, ali to ne znači da njegov stil mora da izostane. Stil znači luksuz, i to je ono što odlikuje ovaj stan smešten na jednoj od najprestižnijih beogradskih opština, Vračaru, novi projekt uređenja entrijeva ArchiDUO arhitektonskog biroa, koji je još jednom uspeo da spoji naizgled nespojive elemente i poveže ih u specifičnu celinu.

Ulažni deo stana nagoveštava otvorenost i prozračnu atmosferu. Pruža se jasan pogled na centralni i glavni deo stana – dnevni boravak, dok je sam hodnik naizgled značajno „produ-



**OSVETLJENJE
KOJE NAGLAŠAVA
ELEGANCIJU
PROSTORA JEDAN
JE OD KLJUČNIH
ELEMENTA OVOG
ENTERIJERA**

AUTORI PROJEKTA:

*m. arch. Tamara Stojanović
m. arch. Stefan Lakić*

žen“ postavkom ogledala u sam centar prostorije. Ono se širi iiza zidne drvene obloge, naglašavajući, kako dubinu, tako i širinu hodnika. S druge strane, drvena obloga zida postavljena je od poda do plafona, čime je vertikalnost jasno izražena i dominantna. Time je istovremeno postignut i cilj da prostorija postane vizuelno viša. Korišćenjem prirodnog materijala na zidnoj oblozi, nasuprot elegantnoj keramici na podovima, arhitekte su vešto postigle ravnotežu prostora, stvarajući određenu toplinu doma, a pri tome ne narušavajući predviđenu eleganciju i luksuzni karakter stana.

Ovakvim balansom materijala i boja, prožeta je atmosfera stana u celini. Glavnu zvezdu prostora svakako predstavlja dnevni boravak sa trpezarijom i izdvojenim delom za odmor, kao osnovno i centralno mesto okupljanja, druženja i opuštanja. Ovog puta, toplina i „prirodnost“ dolaze iz pravca poda, koji svojim širokim i dugačkim drvenim daskama, postavljenim u pravcu prostiranja svetlosti, doprinosi dubini, ali i toplini atmosfere. Nasuprot njemu, na plafonu se vidi jasna dinamika, kako samog spuštenog plafona i ivičnih crnih metalnih lajsni, tako i led svetla koje ga prati. Ovaj detalj značajno je doprineo eleganciji prostora uopšte.



Prostor između ova dva suprotstavljeni elementa, upravo je pokazatelj njihove ravnoteže i balansa. Paleta prirodnih boja, svetlijih i tamnijih, i njihovih kontrasta, kao i kombinacija prirodnih materijala i metalnih detalja crne boje i mesinga, čine osnovne karakteristike zidnih obloga i samog nameštaja. Takođe, dekoracija igra veoma važnu ulogu u doživljaju prostora i njegove elegancije. Centralni deo dnevnog boravka je prostrana i udobna garnitura, sa više različitih tipova materijala i nijansi boja, a sa pratećim elementima u vidu klub stolova, od kojih je jedan umetnut i u samu garnituru i razdvaja dva tipa materijala, što još jednom doprinosi dinamici i maštovitosti. Polica za televizor, izrađena u drvetu sa visokim sjajem, jasnim i ravnim linijama i svojim modernim izrazom, takođe je jedan karakteristični deo ovog prostora.

U produžetku dnevnog boravka, a ka širim staklenim površinama, postavljen je trpezački sto kog odlikuje elegantni karara mermer, ponovo u savršenom kontrastu sa drvenim elementima, dok je iza njega istaknut mali prostor koji služi za odmor i opuštanje. Jedan od ciljeva svakako je bio produžetak dnevnog boravka, pa je stoga i pripadajuća lođa dobila takav karakter.

Stan je izuzetno prozračan, a ta njegova karakteristika posebno je primećena i istaknuta. Iako odvojena od samog dnevnog boravka, kuhinja nije velika i samo je fizički zatvorena. Naime, zid koji deli sa dnevnom sobom, zastavljen je i time je postignuta samo fizička, ali ne i vizuelna barijera između ova dva prostora.



KONTINUITET

Vrata koja međusobno razdvajaju prostorije, vizuelno su sakrivena iza zidnih obloga čime je sačuvan kontinuitet horizontalnosti stana

Ovim detaljem postignuta je prividno veća zavojina same kuhinje, i nastavljen je prirodni kontinuitet prozračnosti stana.

Sve prostorije u stanu dišu istim jezikom i stilom, što se može smatrati jednom od odlika samog luksuza i toga što on zapravo predstavlja. Bitno je reći da vrata koja međusobno razdvajaju prostorije, vizuelno su sakrivena iza zidnih obloga i, u slučaju dnevne sobe, u sklopu su same police za televizor. Time je sačuvan kontinuitet horizontalnosti stana, pomažući da se on sagledava u celini.

Kontinuitetu svakako doprinosi i samo osvjetljenje, koje su arhitekte smatrale jednim od ključnih elemenata enterijera, kao i luksuza i elegancije. Tako je kroz kontinuitet led traka i specifičnih i elegantnih pojedinačnih svetiljki, još jednom uspostavljen balans i dinamika.

Može se zaključiti da, iako naizgled suprotni elementi, ipak mogu postojati u izrazitoj koheziji prostora, ukoliko se postigne i prepozna njihov balans i ravnoteža. Kohezivnost se definitivno ogleda i u primeni istog stila u svakoj prostoriji, iako se svaka može posmatrati i kao celina za sebe. To svakako čini ovaj stan i modernim i luksuznim, sa izraženim osećajem elegancije i dobrog ukusa.



KREIRAJTE PRAVU OAZU ZA SPAVANJE

Tajne savršene spavaće sobe koja će vam obezbiti dobar san

Prostor u kom spavate ima veliki uticaj na kvalitet sna, pa i njegovu dužinu. Nije slučajno što neki ljudi spavaju bolje u hotelskim sobama nego kod kuće. U hotelskim sobama obično se nalazi mnogo manje komada nameštaja, a raspoređen je na harmoničan način koji podstiče opuštanje. Ovo nije novi koncept – feng shui, drevni kineski princip, upravo naglašava neophodnost konfiguracije ličnih prostora u skladu sa ljudima koji borave u njemu. Naime, previše nereda u samoj spavaćoj sobi, pa i velika količina nameštaja, može dovesti do anksioznosti, pa time i do nedostatka sna.

Vrlo je bitno da vam spavaća soba služi samo za san. Ukoliko želite da izbegnete besane noći, ne pravite od spavaće sobe kancelariju, teretanu ili kućni bioskop. Postavite krevet što dalje od ulaznih vrata, ne okrećite ga ni ka prozorima okrenutim ka prometnoj ulici, kako biste smanjili nivo buke i umanjili efekat uličnog svetla. Uklonite dodatni nameštaj poput stočića, stolica ili ogledala zbog kojih prostor može delovati zagušeno.

Boja spavaće sobe takođe ima veliki uticaj na to koliko ste spremni da utečete u san. Hladnije i neutralne nijanse mogu imati opuštajući efekat, a u paleti boja koje podstiču pospanost posebno se ističe plava koja pomaže u smanjenju krvnog pritiska i brzine otkucanja srca, što vam obezbeđuje čvršći noćni san.

Izaberite debele, neprozirne zavese kako bi sprečili prodor svetla u spavaću sobu, naročito ukoliko ste u blizini ulične rasvete. Trebalо bi da budu dovoljnih dimenzija da pokriju i širu površinu oko samih prozora, a ne samo prozorsko okno. Takođe, izbor kvalitetnije stolarije značajno će uticati i na smanjenje spoljne buke.

Pored vizuelnog uređenja prostora za spavanje, za kvalitet sna vrlo je bitno i kako soba miriše. Arome lavande, vanile i jasmina imaju opuštajuće efekte, pa će vam difuzori esencijalnih ulja biti od velike pomoći da utečete u zdrav san.

Za miran trebalo bi odabrati komforan kre-



**SPAVAĆA
SOBA TREBALO
BI DA BUDU
NAJLUKSUZNIJI
I NAJLIČNIJI
PROSTOR U BILO
KOM DOMU,
UMIRUJUĆA OAZA
KOJA POGODUJE
OPUŠTANJU I
UDOBNOSTI**

vet, a naročito kvalitetan dušek koji će vašem telu pružiti odgovarajuću potporu u zavisnosti od najčešćeg položaja u kom spavate. Nova klasa „pametnih“ dušeka poseduje tehnologiju koja prati vaša kretanja tokom noći, obrasce disanja, otkucaje srca i još mnogo parametara koji vam mogu pomoći u pronašlasku idealnih opcija za bolji san. Pored toga, u nekim dušecima postoji mogućnost da prilagodite njegovu temperaturu prema individualnim željama, a inače se za bolji san preporučuju niže temperature prostorije.

Imajući u vidu da svaka osoba u proseku provede oko 3.000 sati tokom godine u krevetu, stručnjaci savetuju da na svakih sedam godina proverite stanje svog dušeka i ocenite da li vam je neophodan novi. Ne zaboravite da odaberete posteljinu od prirodnih vlakana, poput pamuka, koja će u toplim noćima „izvući“ višak vlage i tako vaš krevet učiniti ugodnijim za spavanje, a vaš san kvalitetnijim.



VELELEPNA VILA SA BAZENOM

Za izdavanje

JAVITE NAM SE

Milica Stojković
+381 60 07 19 266
milica.s@westproperties.rs

INFO

Luksuzna kuća smeštena je u elitnom delu Banovog brda u mirnoj ulici. Ukupne kvadrature 510 m², sastoji se od četiri etaže. U pitanju je novoizgrađeni objekat, neuseljavan.

U prizemlju je smešten komforan dnevni boravak od 85 m², kuhinja, toalet za goste, velika pokrivena terasa prema dvorištu u kome je bazen.

Na prvom i drugom spratu nalazi se ukupno šest spavačih soba, a svaka poseduje sopstveno kupatilo.

U suterenu je garaža za dva vozila, sa grejanom silaznom rampom, teretana, vešernica, tehnička soba, dve ostave i spavača soba predviđena za poslužu.

Celokupan prostor opremljen je luksuznim materijalima, sa smart modulima za klimu i grejanje, sistemima za dojavu požara i curenje gasa, video nadzorom i alarmnim sistemom koji se mogu pratiti putem mobilnog telefona bilo gde iz sveta.

Lokacija
Banovo brdo

Površina
510 m²

Sobe
6

Kupatila
6+1

Cena
5.000 €



IZVANREDAN STAN U STROGOM CENTRU

Na prodaju

JAVITE NAM SE

Nikola Stojaković
+381 60 07 19 272
nikola.s@westproperties.rs



INFO

Izuzetno funkcionalan i besprekorno održavan stan sa posebno projektovanim unutrašnjim prostorom. Dvostrano je orijentisan, veoma svetao i prozračan, sa prostranim dnevnim boravkom i terasom orijentisanim ka dvorišnoj strani koja pruža potpuni mir.

Poseduje centralno grejanje, čak četiri klima uređaja, postavljen je nov hrastov parket, promenjena stolarija. Kupatilo je opremljeno đakuzi kadom. Celokupan nameštaj uvezen je iz Holandije, a može se dogovoriti i prodaja kompletno opremljenog stana.

Stan je na odličnoj lokaciji u strogom centru Beograda, na delu kod Višegradske ulice, ali povučen od saobraćajnice i buke. Nalazi se u urednoj i održavanoj zgradi koja poseduje lift i video nadzor u hodnicima. Stanu pripada i podrumска prostorija sa prirodnim osvetljenjem.

Lokacija	Površina	Sobe	Kupatila	Cena
Savski venac	107,5 m ²	4	2	230.000 €

JEDINSTVENI STAN NA VRAČARU

Prodaje se potpuno namešten



INFO

Stan je smešten u mirnoj Trnskoj ulici, u srcu Vračara, dvorišno orijentisan ka vrtu sa puno zelenila i letnjikovcem koji je na raspolaganju samo stanarima zgrade.

Stan je u potpunosti renoviran, uključujući podove, elektro i vodovodne instalacije. Enterijer je delo vrhunskog arhitekta, a kompletan nameštaj je rađen po meri od najkvalitetnijih materijala. Posebnu otmenost stanu pruža i salonska visina od preko 3 metra.

Pored dve sobe, kuhinje i kupatila, poseduje i terasu. Opremljen vrhunskom stolarijom, podnim grejanjem u kupatilu, inverter klimom, alarmnim sistemom poslednje generacije sa instalacijama za kamere.

Lokacija
Vračar

Površina
65 m²

Sobe
2

Kupatila
1

Cena
189.900 €

JAVITE NAM SE

Jelena Baranj
+381 60 07 19 265
jelena.b@westproperties.rs



RE

STIL ŽIVOTA

Osvežite svoja čula, krenite na nezaboravno putovanje, uplovite u svet mode



Strane

74-82



AUTOHTONE SORTE BALKANA

Putevima najpoznatijih vinskih oblasti u regionu

TEKST *Ivana Milanović*

B

alkansko poluostrvo vam sigurno neće odmah pasti na pamet kada je reč o velikim vinskim regionima u svetu. Ali ako govorimo o vinu u našem regionu, jedna čijenica se ne sme zanemariti: ovde postoji važna vinogradarska tradicija koja datira vekovima unazad. Balkansko vino govori o iskustvu, o sortama grožđa za koje možda niste čuli, ručno izrađivane generacijama i poslužene srcem.

SRBIJA

Istorijski, srpsko vinarstvo postoji duže od hiljadu godina. Rimski car Marko Aurelije Prob, rođen u sremskom gradu Sirmijumu 232. godine, zasadio je vinovu lozu na padinama Alma Monsa (Fruška Gora) u okolini Sirmijuma, pa je za njegovo ime vezan početak vinogradarstva u Srbiji. Razvoj se beleži od začetaka srpske države u 8. i 9. veku, a naročito za vreme vladavine dinastije Nemanjića, od 11. do kraja 14. veka. Srpski vladari su posebno negovali kultu-



Preko
2
miliona
hektolitara vina
godišnje se
proizvede u Srbiji

ru gajenja vinove loze, dok je vinogradarstvo i vinarstvo Srema jedno od najstarijih i najznačajnijih u ovom delu Evrope.

U novije doba, svedoci smo ekspanzije i sve veće popularizacije vina i vinskog turizma. Podižu se novi zasadi vinograda, nastaju nove vinarije, sve je veći broj ljubitelja vina. Srbija proizvodi preko dva miliona hektolitara godišnje. U odnosu na blizu 300 miliona hektolitara proizvodnje u Evropskoj uniji, taj ideo je mali. Međutim, geografski položaj i vremenski uslovi Srbije omogućavaju ljudima koji žive u skoro svim delovima zemlje da uzgajaju vino-vu lozu. Dugogodišnja tradicija uzgoja vina u Srbiji stvorila je nekoliko „vinskih reona“, od jezera Palić na severu do Metohije na jugu, među njima Sremski, Banatski, Subotičko-Horgoški, Timočki, Nišavsko-Južnomoravski, Zapadnomoravski, Šumadijsko velikomoravski, Pocerski.

Ljubitelji vina, na putu kroz Srbiju, susrećete se sa neverovatnom raznolikošću ponude, od Fruške Gore, gde su veliki vinogradi sa naj-

sladim grožđem o kome su pevali stari srpski pesnici. Najpoznatije ovdašnje sorte su italijanski rizling, traminac, sovinjon, župljanka, kao i frankovka, portugizer i merlo. U susretu sa nežnim „peščanim vinima“ isušenog Panonskog mora oko Palića, osvojiće vas posebne karakteristike rajnskog rizlinga, belog burgundca, ezerja i šardonea. Najpoznatija srpska vinska regija je Župa – kraljevstvo tamjanike i prokupca, dok se negotinska regija danas posebno izdvaja po „Rajačkim pimnicama“, starim vinskim podrumima u Rajcu, kompleksu od 270 vinskih podruma iz 18. veka. Ove „pimnice“ se više ne grade, ali neke od vinarija su ih prerađile, tako da se u unutrašnjosti još uvek mogu probati negotinska vina poput prokupca, Bagrine, Začinaka, Vranca, Smederevke, italijanskog rizlinga, sovignona i semilona.

HRVATSKA

Kulturu uzgajanja plemenite vinove loze na obale Hrvatske doneli su grčki kolonizatori, a za njeno širenje zasluzni su i Rimljani. Naime, Rimljani su u Istri (179./178. pre n. e.) zatekli razvijeno vinogradarstvo i maslinarstvo, velika ostvarenja helenske civilizacije. Hrvatska ima dve glavne vinske regije: kontinentalnu i priobalnu, koja uključuje ostrva. Dok vas na severu osvajaju bogatim belim voćnim vinima, na jugu pretežno nude crvena vina. Najpopularnija sorta je graševina praćena nizom „međunarodnih“ sorti. Područje Pleševice definitivno je najvažnija tačka na hrvatskoj vinskoj karti, a tu se uzgajaju šardone, graševina, pino beli, rizling i portugizac - hrvatska verzija božolea. Mnoga najbolja i najskuplja hrvatska vina proizvode se u srednjoj i južnoj Dalmaciji, koja je dom posebne sorte plavac mali. Poluostrvo Pelješac je dom Dingača i Postupa, prve hrvatske zaštićene vinske regije, a mala vina Dingač i Postup plavac su zaštićena.

75%

proizvodnje
u Sloveniji čini
belo vino

SLOVENIJA

Vinogradarstvo postoji na ovim prostorima još od vremena plemena Kelta i Ilira, mnogo pre nego što su Rimljani uveli vinarstvo u zemlje Francuske, Španije i Nemačke. Danas Slovenija ima više od neverovatnih 40.000 vinarija koje godišnje proizvode između 80 i 90 miliona litara - skoro milion hektolitara, od 22.300 hektara vinograda u zemlji. Oko 75 odsto proizvodnje u zemlji je belo vino. Skoro celo vino se potroši u zemlji, a samo 6,1 miliona litara godišnje se izvozi. Većina proizvodnje vina u zemlji potпадa pod klasifikaciju vrhunskog vina, a manje od 30 odsto klasifikovano je kao osnovno stono vino. Vinarije su posebno ponosne na zaštitni znak slovenačkog vinarstva, takozvanu Rebulu, ali ništa slabije nisu ni merlo, kaberne sovinjon, šardone ili pino sivi.

MAKEDONIJA, BOSNA I CRNA GORA

Makedonija ima dugu i bogatu tradiciju, čija istorija seže u daleku prošlost, čak do trinaestog veka pre nove ere. Dominiraju crvena vina i usredsređuju se na dve autohtone sorte, Vranac i Kratošija, kao i neke međunarodne sorte. Zanimljivo je da su tokom perioda bivše Jugoslavije, makedonska vina ostvarivala dve trećine naše ukupne



proizvodnje, ali se nakon proglašenja samostalnosti desio dramatičan pad. Makedonija ima prosečno preko 270 sunčanih dana godišnje, što je izuzetno povoljan činilac za vinogradarstvo.

Srednjevekovna Bosna je bila izuzetno razvijena vinogradarsko-vinarska zemlja i gotovo da nije bilo velikaške porodice bez čuvenog vinograda, ali se dolaskom Islama ova grana industrije u potpunosti gasi u XVIII veku, kako bi se obnovila do kraja narednog veka. Danas, 98,4 odsto vinograda se nalazi u Hercegovini i poznate su dve plemenite sorte grožđa - blatina i žilavka, sa odnosom od 70 odsto belog vina, nasuprot 30 odsto proizvodnje crnog.

Sa druge strane, crnogorski pejzaž je tipična zemlja južne Evrope, relativno

U
**MAKEDONSKOJ
TRADICIJI
DOMINIRAJU
CRVENA VINA**



suva, planinska i definitivno mediteranska. Iako još uvek nema dokaza o tako razvijenoj vinskoj kulturi kao što je ona u susednoj Hrvatskoj, go-to je neсумњиво da je područje koje je danas poznato kao Crna Gora proizvodilo vino mnogo pre nego Francuska, pa čak i Italija. Dve trećine od 11,5 miliona loza je Vranac. Uzgaja se i razno međunarodno belo grožđe, plus balkanski specijalitet Smederevka.

Istorija, bogato nasleđe, dobra razmena sa susedima i ispravan odnos prema poljoprivredi, posebno vinogradarstvu, postavili su temelje današnjeg ubrzanog razvoja. Konstantna promena vinske kulture i protok vremena, ostavljaju pečat na mirise, ukuse i boju, jednog od najstarijih civilizacijskih proizvoda – vinu. Ono što nas ujedinjuje u vinskom svetu, a opet, čini jedinstvenima u našim regijama, jeste staloženo i spremno povezivanje sa podnebljem, sa izvorom. Na kraju, uživajte kada uz vino iz svojih podruma domaćini nude sveže povrće i voće, domaći sir, pršut sušen na dimu bukovog drveta, specijalitete od mesa i ribe. Za vino, sve je važno - autentičan ambijent, priroda, hrana i, naravno, ljudi.



TRADICIJA

Područje
današnje Crne
Gore bavilo
se vinarstvom
mnogo pre
Francuske

KORPORATIVNO

ELEGANTNA VINA JAKOG KARAKTERA

Vinarija Tonković izborila se za brojna svetska priznanja i mesto na svim relevantnim vinskim kartama



Kadaraka, autohtona sorta grožđa koja potiče sa Skadarskog jezera, kroz isto vrijeme bila prisutna u mnogim delovima Srbije, ali se nigde nije zadržala dok nije došla do samog severa i peskovitog tla. U vinariji Tonković, na 8,5 hektara vinograda na Paliću, jedina je sorta koja se uzgaja, a od 2006. u ovoj vinariji maksimalno se trude da vina od ove sorte grožđa ostave generacijama koje dolaze.

Kadaraka daje lagana, elegantna vina, jakog karaktera i izuzetne kompleksnosti. U vinariji Tonković od ove sorte proizvode pet vina, a ove godine po prvi put od kadarke će praviti i belo vino.

Vinarija Tonković prepoznatljiva je po crvenim vinima. Kadarka Fantazija je pravi primer onoga što ova sorta može da ponudi. Vino laganog tela, kojim dominiraju arome crvenog voća, kao i vanile i drveta u kom je odležavala. Preporučuje se svakome ko hoće da uživa u čaši crvenog vina, čak i bez hrane. Fantazija je i prvo vino uvršteno

u najveći muzej vina na svetu „Cite du Vin“ u francuskoj prestonici vina Bordo.

Rapsodija spada u premium vina vinarije Tonković. Odležava godinu i po dana u novim hrastovim burićima i predstavlja dokaz da se od iste sorte grožđa mogu praviti kompleksnija vina, punijeg tela. Preporučuje se dekantiranje vina, a gastronomski se slaže uz specijalitete od crvenog mesa.

Rose od kadarke je jedinstveno vino, provansanske boje. Na nosu uveseljava mirisima prvih šumskih jagoda, dopadljiv je i šarmantan. Dočarava boje i mirise leta, ali nas lako prati i kroz ostala godišnja doba.



**VINARIJA TONKOVIĆ
OBNOVILA JE
TRADICIJU I
SLAVU AUTOHTONE
KADARKE**

SIMFONIJA ČOKOLADNIH UKUSA

Kako na pravi način upariti čokoladu sa kafom ili vinom

Brojni stručnjaci ističu blagovorna dejstva čokolade – od toga da smanjuje stres i simptome depresije, pa do smanjenja rizika od moždanog udara, bolesti srca i krvnih sudova, a zahvaljujući antioksidantu flavonoidu pokazuju i dobre rezultate kod lečenja Alchajmerove bolesti. Tako se preporučuje umerena konzumacija čokolade sa visokim procentom kakaa (iznad 70%). Ovo su samo dobre vesti za sve ljubitelje ove poslastice i izgovor više da ne preskaču omiljenu kockicu čokolade.

Pored blagovornog dejstva, čokolada je i neprevaziđena kraljica gastronomije, a u pravoj kombinaciji sa kafom ili vinom, obradovaće vas simfonijom ukusa.

DVOSTRUKO UŽIVANJE

Za kafom najčešće posežemo zato što ima efekat razbuđivanja, ali je i čokolada prirodni stimulans koji, kad je jedemo, oslobađa serotonin, hormon sreće i ljubavi, pa nam ova kombinacija pruža dvostruko uživanje.

Kada govorimo o uparivanju čokolade i kafe, teško da možete napraviti grešku, ali imajte na umu osnovne arome, kiselost kafe koja je



KADA GOVORIMO O UPARIVANJU ČOKOLADE I KAFE, TEŠKO DA MOŽETE NAPRAVITI GREŠKU



rezultat uslova uzgoja, kao i stepen složenosti određenog blend-a kafe. Bolivijska kafa može prikazati note čokolade i agruma i odlikuje se visokim procentom kiselosti. Kafa sa Sumatre daje pak složen ukus zemljanih i slatkastih aroma. Stoga treba imati u vidu da čokoladom napravite pravi balans ovih ukusa.

Espresso kafa punog ukusa najbolje se slaže sa tamnom čokoladom. Idealan par napraviće i sa čokoladom sa začinima poput cimeta, muskatnog oraščića ili karamele.

Brazilske blendove uparite sa čokoladama koje sadrže bademe ili indijske orahe, a poigrajte se i sa notama brusnice i smokava. Pojedina zrna kafe koja potiču iz Gvatemale dace vam nagovestaje trešnje, čokolade i kakaa koje ćete savršeno uravnotežiti tamnom čokoladom, sa nagovestajima vanile i narandže.

ŽIVOPISNI UKUSI

Uspešno uparivanje čokolade i vina je živopisno jer stvara pojačane ukuse, otkrivajući skrivene arome i vina i čokolade po prvi put. Prilikom uparivanja, kod vina se vodi računa o zrelosti, kiselini i taninima, dok se kod čokolade vodi računa o procentu kakaa i kremastoј strukturi. Vino uvek mora biti za nijansu sladje od čokolade, kako ne bi imalo kiseo ukus.

Kompleksne tamne čokolade sa visokim procentom kakaa uparuju se sa jačim crvenim vinima koje karakterišu koncentrovane voćne note. Kako kakao maslac smanjuje oporost i suvoću koje daju tanini, čokolade sa većim sadržajem kakaa, odnosno gorke čokolade, odličan su par sa vinima Pinot Noir, Merlot, Cabernet Sauvignon, Bordeaux.

Mlačne čokolade kao sladje traže takav par i sa vinom, pa su idealne uz Porto, Pinot Grigio i desertna vina. Nizak nivo tanina u ovim vинима naglašiće dodatno kremasti ukus čokolade i ovu kombinaciju učiniti neodoljivom.

Bele čokolade bogate su kakao maslacem i šećerom, pa se idealno uparaju sa likerskim vinima i muskatom, a savršen su par sa šampanjem.

MAGIJA JUTRANJE KAFE

Moka-pot, izum Italije, zemlje koja je umetnost испијања кafe довела до савршенства

Pre nego što stigne до шолјице која ће вас разбудити сваког јутра, кafa свој пут ка омилjenom напитку започинje одабиrom најквалитетнијих зrna od коjih stručnjaci prave „blend“, меšavinu iz različitih regija i planataže kafe у свету, kako би kreirali традиционални италijanski espresso. Прžенjem kafa менja svoju боју и структуру ослођајући добро познату aromu, а затим се melje na poseban начин kako bi sačuvala specifične ukuse.

Nakon ovog процеса на вама је избор како ћете да је спремите. Jedan од најзаступљенијих начина припреме овог popularног напитка у домовима широм Европе и Латинске Америке је помоћу „moka pot“-а. Ова традиционална дžezva за припрему кafe свет је кренула да осваја још давне 1933. године, а све је чешће застupljena и на нашim просторима. Karakterističnog дизајна, „moka pot“ постао је и део бројних поставки музеја индустријске уметности.

Jednostavnim начином припреме omogućava вам да уživate u savršenoj šoljici kafe kad god zaželite. Kad proključa, вода се под притиском са dna „moka pot“-а penje kroz filter у ком се налази kafa i puni gornji deo kontejnera ukusnim напитком. Pored načina припреме vrlo је ваžno odabrati i kvalitetnu sirovину, a Lavazza u svojoj ponudi има posebne mešavine namenjene за ovu vrstu aparata.

Za prisustvo čuvene Lavazza kafe на нашем тржишту задужена је kompanija Beostok d.o.o., generalni uvoznik i distributer за Srbiju i Crnu



IDEALNA PONUDA

Lavazza u svojoj ponudi има posebne mešavine за припрему idealne espresso kafe из „moka-pota“

Goru. Beostok је partner kompanije „Lavazza“ од 2010. године. To partnerstvo и zajedničke ambicije doprineli су развијању и позиционирању „Lavazza“ као водећег бренда espresso kafe у Србији и Црној Гори.

U sedištu Beostoka, u Улици Омладинских бригада 102 на Новом Београду, налазе се канцеларије, тренинг центар, magacinski prostor и сервис кafe aparата. Misija kompanije Beostok јесте да констатно нуди врхунске производе и квалитетну услугу клијентима широм Србије. Квалитет kompanije потврђен је признанијем Bisnode Boniteta Izvrsnosti AAA.



Kontakt: +381 64 82 50 968
www.beostok.rs



FRAGRANCE

MIRIS SAMOPOUZDANJA I ŽENSTVENOSTI

Parfem kreiran za žene koje se ne boje da sanjaju

Sam kraj leta začinile su nove mošusne cvetne note. Idole, novi parfem kuće Lancome, kreirale su tri žene sa idejom da inspirišu i osnaže pripadnice lepšeg pola.

Idole je otelotvorene ženske odlučnosti, označava težnju ka slobodi i hrabrosti. Parfem kreiran za žene koje se ne boje da sanjaju, koje redefinišu pojam uspeha, za žene koje prkose, za žene budućnosti.

U svetu u kom dominiraju „teške“ mirisne note novi parfem brenda Lancome donosi profinjen i moderan miris čistoće. Esencija ružinih latica iz održivog uzgoja u turskoj provinciji Isparta, ekskluzivno proizvedenih za Lancome, zajedno sa francuskim vrtnim ružama, blistaju među notama bergamota, kruške i indijskog jasmina.

Ovaj raskošan, blag, svež i zavodljiv miris upotpunjuje i jedinstvena bočica, delo arhitekte i industrijskog dizajnera Chafika Gasmija. Sa svega 15 milimetara debljine, jedna je od najtanjih na svetu i odaje počast tehničkom razvoju i inovacijama.

Idole je krajem avgusta svečano predstavljen i u pojedinim zemljama našeg regiona, a u parfimerijama je od početka septembra. Dostupan je u bočicama od 25, 50 i 75 ml koje se mogu ponovo napuniti u odabranim prodajnim mestima.



INSPIRACIJA

Idole je parfem budućnosti namenjen novoj generaciji žena, kojima poručuje da same sebi budu inspiracija

LASERSKA EPILACIJA POSLEDNJE GENERACIJE

Trajno uklanjanje dlačica u ZERONA centru

Pre nego što se odlučite za neki od tretmana za trajno uklanjanje neželjenih dlačica, neophodno je da se upoznate sa tehnologijama koje se koriste za ovu svrhu, kako biste odabrali onaj koji će zaista i rešiti vaš problem.

Postoje dve vrste epilacija – svetlosna IPL koja ne rešava trajno problem neželjenih dlačica, već ih samo „uspavljuje“, i laserska epilacija - jedini metod koji trajno uklanja dlake, delujući na sam folikul dlake, uništava ga i na taj način onemogućava dalji rast dlačica.

Ukoliko se tretman izvodi kvalitetnim aparatom i od strane obučenog osoblja, potpuno je bezbedan. Zato je izbor gde ćete obaviti lasersku epilaciju od suštinskog značaja.

Zerona centar se već sedam godina bavi laserskom epilacijom i za to vreme promenili su tri lasera i epilirali preko 15.000 ljudi. Trenutno koriste najnoviji uređaj za lasersku epilaciju na tržištu, Alma Soprano Titanium, koji predstavlja najsavremeniju tehnologiju laserske epilacije na svetu. Premijerno je prikazan na sajmu estetike u Parizu u februaru 2019. godine, a svega pet meseci kasnije, stigao je u Zerona centar.

Tri su glavne stvari koje razlikuju ovaj aparat od SVIH DRUGIH uređaja za lasersku epilaciju.

TALASNA DUŽINA LASERSKOG SNOPA = EFIKASNOST NA RAZLIČITIM TIPOVIMA KOŽE I DLAČICA

Alma Soprano Titanium je jedini aparat na svetu koji postiže tri talasne dužine i to ISTOVREMENO, tako da je primenjiv kako na svetloj koži sa svetlim dlačicama, tako i na tamnoj ili preplanuloj koži sa jakim i tamnim dlačicama.

VELIČINA SONDE=TRAJANJE TRETMANA

Sondom aparata vrši se kontakt sa kožom, a njena površina je direktno povezana sa vremenskim trajanjem tretmana epilacije.

Alma Soprano Titanium ima duplo veću sondu od svog prethodnika, pa je tako vreme trajanja tretmana velikih regija kraće za 40%.

To znači da epilacija nogu sada umesto 45 traje 25 minuta!



ZERONA
CENTAR BEograd

Kontakt:
Mišarska 8, 11000 Beograd
+381 11 334 65 96
+381 63 226 307
info@zerona.rs

HLAĐENJE = BEZBOLAN TRETMAN

Hlađenje sonde direktno utiče na to da li će epilacija biti bolna ili bezbolna. Alma Soprano Titanium omogućava bezbolan tretman zahvaljujući sistemu inverterskog hlađenja!

To znači da temperatura sonde pre započinjanja tretmana iznosi -3°C dok odmah nakon završetka tretmana ne prelazi 33° C.

Jedini način da izbegnete neefikasne tretmane, ali i opekotine i atrofije tkiva je izbor profesionalnog centra koji ulaže u najmoderniju tehnologiju. U Zerona centru dočekaće vas i stručni tim sa kojim ćete se konsultovati i koji će vas obavestiti o celoj proceduri i dati vam lične savete za negu vaše kože nakon tretmana.

PRONAĐITE SVOJU MODNU INSPIRACIJU

Rrenomirani butik Land već dve decenije unosi modnu svežinu na ulicama Beograda



Svaka žena koja drži do svog stila u svom garderoberu poseduje modele koji nikad ne izlaze iz mode, koje će savršeno usklopiti sa par odevnih komada iz aktuelnih modnih trendova. Italijanska moda oduvek je važila za neprevaziđenu, savršenih krojeva, kvalitetnih materijala, koji će vam obezrediti da u svakoj prilici izgledate savršeno.

Upravo taj vanvremenski stil i duh na ulice Beograda već dve decenije donosi renomirani butik Land. Bilo da ste u potrazi za odevnom kombinacijom za posao ili neku specijalnu priliku, u butiku Land čekaju vas poslednje kolekcije

PONUDA

U butiku Land na raspolaganju su vam atraktivni modeli italijanske odeće, obuće i modnih detalja

italijanskih brendova Vicolو, Kontatto, Amelie Folies, Divine Follie i L'Estrosa. Na raspolaganju su vam atraktivni modeli odeće, obuće i modnih detalja, a raznovrsnost ponude nudi idealnu modnu kombinaciju kako za dame, tako i za mlađe generacije.

U laganoj šetnji od Hrama svetog Save do Kamenič pijace, preko Bulevara kralja Aleksandra do Krungske, naići ćete na četiri Land butika u kojima nećete moći da odolite, a da ne priuštite sebi lepo modno osveženje.



Butik Land nalazi se na četiri lokacije u Beogradu: Mutapova 26, Kursulina 29, Krungska 30 Bulevar kralja Aleksandra 88

L'ADRESSE

Otvaranje u oktobru
Svetog Save 10
Vračar - Beograd

Restaurant





ZABRISKIE
STUDIO

INTEGRISANA ARHITEKTONSKA REŠENJA

Projektovati znalački, poznavati struku do detalja, čuti klijenta, ostati dosledan duhu i kontekstu grada, poštovati prirodu.

Projektovati budućnost, a dati sve od sebe danas.



www.zabriskie.rs

Kneza od Semberije 10a
11000 Beograd
+381 11 2440 376
office@zabriskie.rs